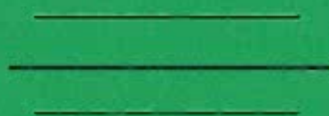


Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale
della Regione Umbria



RELAZIONI ALLEGATE
AL
BILANCIO CONSUNTIVO
ESERCIZIO 2016



Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale
della Regione Umbria



RELAZIONI ALLEGATE
AL
BILANCIO CONSUNTIVO
ESERCIZIO 2016



**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE
DELLA REGIONE UMBRIA**

Sede Legale VIA G. FERRARIS 13 TERNI TR
Iscritta al Registro Imprese di TERNI - C.F. 01457790556
Iscritta al R.E.A. di TERNI al n. 98502
Capitale Sociale Euro 0,00 interamente versato
P.IVA n. 01457790556

.....

(LEGGE REGIONE UMBRIA DEL 03.08.2010 N. 19)

- **RELAZIONE SULLA GESTIONE**

- **NOTA INTEGRATIVA**

- **RELAZIONE DEL COLLEGIO
SINDACALE**

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

ALMADORI ALESSANDRO	PRESIDENTE
CECERE STEFANO	CONSIGLIERE
PEDETTA ANDREA	CONSIGLIERE
RONDOLINI DANIELA	CONSIGLIERE
ZUCCHETTINI NAZZARENO	CONSIGLIERE

COLLEGIO SINDACALE

FALCHETTI LEONARDO	Presidente
BARONI ANNA MARIA	Membro
COLONNI CLAUDIO	Membro

DIRIGENZA

FEDERICI LUCA	Direttore Generale. Dirigente U.O. Perugia
ODDI ANNA MARIA	Dirigente U.O. Terni

**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE
DELLA REGIONE UMBRIA**

BILANCIO CONSUNTIVO ESERCIZIO 2016

RELAZIONE SULLA GESTIONE

Signori Consiglieri, Signori Sindaci,

i risultati di questo Bilancio Consuntivo possono essere considerati in assoluta continuità con quelli dell'anno precedente, i dati pluriennali confermano il trend in crescita di tutti i principali indicatori economico-finanziari dell'Azienda.

Un discorso a parte va fatto per il "monte canoni", tema approfondito all'interno del documento, ancora in diminuzione nonostante le nuove assegnazioni e il notevole sforzo dell'Azienda nel ripristino degli alloggi. Un dato significativo, sul quale porre attenzione, è quello relativo alla media degli affitti da nuove assegnazioni ormai prossima ai 50 euro mensili, da correlare alla media complessiva pari a 115,75 euro per le cosiddette assegnazioni a "canone sociale". In questo contesto, la novità che può invertire il trend è costituita dalla ormai probabile introduzione del nuovo sistema di determinazione dei canoni di locazione sulla base dell'ISE.

Tornando al dato dell'affitto medio complessivo, si vuole rimarcare, ancora una volta, come questa scelta di sistema, costituisca di fatto una presa in carico da parte dell'Azienda di una consistente parte del "welfare" relativo all'abitare. Qualsiasi ragionamento rispetto alla sostenibilità relativa alla gestione del patrimonio complessivo, non può prescindere, a mio parere, dall'introduzione di un intervento strutturale di finanziamento stabile da parte della Regione, che compensi il delta tra il livello degli affitti attuale e quello che può essere considerato un "canone di equilibrio", capace di rendere l'Azienda realmente autonoma nella gestione di un patrimonio ultracentenario.

Rispetto alla gestione del patrimonio, come evidenziato nella relazione dell'ufficio tecnico, quello che ci consente, in questa fase, una buona capacità di intervento è dovuto a due diversi programmi di finanziamento che riguardano la manutenzione straordinaria..

Il primo finanziamento di tipo europeo, i "POR-FESR 2007 - 2013" negli anni passati e per il 2016, in futuro, con ogni probabilità i POR-FESR 2014-2020, ci ha consentito e ci consentirà la realizzazione di interventi di efficientamento energetico del patrimonio abitativo di ERP e relativo miglioramento dell'involucro; il secondo finanziamento di tipo nazionale, con l'applicazione della legge 80/2014, ci consente di proseguire con l'attuazione di interventi di manutenzione straordinaria sul patrimonio in precario stato manutentivo, al fine di poterlo rimettere nella disponibilità degli aventi diritto.

Riassumendo, la nostra capacità di effettuare le dovute manutenzioni programmate è fortemente condizionata dai finanziamenti, al pari delle altre realtà italiane, delle Regioni o delle Province Autonome, con interventi più o meno consistenti, mai strutturali, da parte di questi Enti che hanno a tutti gli effetti la competenza sull'edilizia residenziale pubblica.

Lo Stato è invece intervenuto con la "legge 80", misura importante e altrettanto risolutiva se fosse confermata su più annualità rispetto a quelle previste, e in ogni caso segnale di rinnovato interesse, dopo anni, in materia di finanziamento dell'ERP.

Tornando all'attività dell'ente più nello specifico, sempre relativamente al patrimonio e all'impegno della struttura, l'impatto maggiore lo hanno avuto e lo avranno gli eventi sismici

drammatici di agosto e ottobre 2016. Rispetto a ciò va sottolineato come il patrimonio di Ater che ha subito danni ingenti nella zona del "cratere" prevede la riparazione o la ricostruzione di 26 edifici, per un totale complessivo di oltre 20 milioni d'interventi, finanziati o in corso di finanziamento da parte dello Stato.

Un impegno consistente per i prossimi anni che coinvolgerà l'Azienda al massimo delle sue possibilità, su più fronti, compresi gli edifici dentro e fuori dalla zona del cratere che hanno subito lievi danni. Per questi ultimi sono in corso con la Regione le necessarie interlocuzioni al fine di ottenere il finanziamento di tutti o parte degli interventi; inutile rimarcare rispetto ai ragionamenti già espressi come sia fondamentale e doveroso tale tipo d'intervento.

In linea sempre con il tema della vulnerabilità sismica degli edifici, l'attività dell'Azienda si era già caratterizzata per la collaborazione con l'Università di Perugia, attraverso una convenzione firmata a giugno del 2016, che ha portato all'analisi dei primi cinquanta edifici nel territorio umbro. Tutto ciò si inserisce e si integra con l'importante attività di analisi che Federcasa attraverso ISI Ingegneria Sismica Italiana, sta portando avanti da tempo e che troverà il suo momento di sintesi proprio in Umbria in questi giorni. Sarà infatti presentato uno studio statistico su tutto il patrimonio di ERP italiano e un abaco dei possibili interventi per la mitigazione del rischio sismico. Rispetto a questo importante lavoro di analisi, quello che manca per consentire l'effettiva praticabilità degli interventi è una linea stabile di finanziamenti. Anche qui il lavoro di Federcasa potrebbe essere decisivo poiché ha già fatto registrare l'interesse del Governo ad inserire tra i soggetti ammissibili, al cosiddetto "sisma bonus", gli ex IACP comunque denominati nella prossima legge finanziaria.

Da ultimo, tornando all'esame del Bilancio Consuntivo e per valutare la capacità dell'ente nell'affrontare questa come altre sfide a cui è chiamato, va sottolineata la potenzialità di accantonare somme importanti anche per quest'anno, in particolare vanno menzionate quelle che riguardano il Fondo per i crediti inesigibili che è arrivato a coprire la metà della somma complessiva riferita alla morosità storica registrata al 31/12/2016.

In conclusione, i dati contabili contenuti nel consuntivo di bilancio dell'annualità 2016 confermano un'Azienda che continua a essere equilibrata e solida in tutti i settori, con risultati economici positivi, come si evince dagli elementi di seguito riportati.

RISULTATI ECONOMICI E FINANZIARI

Dal consuntivo economico – patrimoniale, redatto secondo il nuovo schema di cui al D.Lgs. 139/2015, si rileva l'accertamento di un utile di esercizio di € 500.060, minore del risultato ottenuto per l'esercizio 2015 che è stato di € 524.063 (€ 524.067 nel bilancio al 31/12/2015 con differenza - 4 € per arrotondamento su ripresa dati nella nuova procedura contabile in uso dal 01/01/2016). Più in dettaglio, si riscontra che l'utile operativo lordo è quantificato in euro 1.800.844 a fronte del consuntivo 2015 di euro 2.017.741, mentre il rapporto tra proventi e oneri finanziari presenta un saldo negativo di euro 125.731, contro € 257.555 euro del consuntivo 2015, avendo avuto un maggiore rendimento sulle disponibilità finanziarie e una diminuzione degli interessi passivi sui mutui per effetto dei minori tassi di mercato applicabili.

Il saldo attivo lordo prima delle imposte ammonta perciò a 1.675.113 euro, che tuttavia viene considerevolmente ridotto dalle imposte sul reddito (IRES – IRAP) di 1.175.053 euro di competenza dell'esercizio.

L'utile come sopra accertato per 500.060 euro verrà destinato ad accantonamento alle riserve secondo quanto previsto dalle vigenti norme statutarie.

Si precisa infine che l'andamento dei ricavi e dei costi di competenza dell'esercizio 2016 ha rispettato complessivamente le previsioni iniziali di bilancio, assestate per effetto delle variazioni apportate in base ai provvedimenti adottati dal competente Organo.

Si segnala, ai sensi di quanto disposto dall'art. 2364 del C.C. che il bilancio consuntivo è approvato con dilazione dei termini in ragione di particolari esigenze relative alla struttura, connesse con il cambiamento dall'01/01/2016 dei sistemi e programmi informatici di contabilità che hanno determinato l'attivazione di vari nuovi moduli della nuova procedura, con conseguenti molteplici attività di utilizzo da parte dei vari Servizi dell'Azienda e importazione dei dati dalla procedura in uso fino al 31/12/2015, comportando l'impossibilità di approvazione del bilancio consuntivo al 31/12/2016, entro il termine ordinario del 30/04/2017, come stabilito con delibera d'urgenza del Presidente in data 30/03/2017, ratificata con delibera del C.di A. n. 7 del 12/04/2017;

ATTIVITÀ EDILIZIA

Per tutto l'anno 2016 l'Azienda è stata impegnata nell'attività di organizzazione ed esecuzione di tre diversi programmi di finanziamento che hanno riguardato la manutenzione straordinaria del patrimonio, tale da richiedere interventi sempre più significativi dal punto di vista economico.

Il primo finanziamento di tipo europeo, "POR-FESR 2007 - 2013 Asse III "Efficienza energetica e sviluppo di fonti rinnovabili", ha consentito la realizzazione di successivi interventi di efficientamento energetico del patrimonio abitativo di edilizia residenziale pubblica; il secondo finanziamento di tipo nazionale, con l'applicazione della legge 80 del 23.05.2014 "misure urgenti per l'emergenza abitativa ..", ha consentito di proseguire con l'attuazione di interventi di manutenzione straordinaria sul patrimonio di ers in precario stato manutentivo, al fine di poterlo reimmettere nella disponibilità degli aventi diritto. Gli interventi hanno seguito due linee di finanziamento pluriennale, una per interventi di manutenzione ed efficientamento di non rilevante entità, con annualità 2014-2017, mentre l'altra è stata caratterizzata da interventi di manutenzione straordinaria di maggior consistenza con annualità che vanno dal 2014-2024.

Il terzo programma di finanziamento, varato con D.G.R. n. 457 del 27.03.2015, ha consentito il completamento degli interventi previsti dalla Regione con fondi propri.

Nel corso dell'anno 2016, come previsto nella relazione allegata al Bilancio di Previsione, l'attività dell'Azienda è stata anche caratterizzata dagli impegni connessi con il completamento e la consegna degli alloggi previsti dai programmi regionali annuali POA 2008-2010, approvati dalla Regione dell'Umbria con D.G.R. n. 1831 del 13.12.2010.

L'ultimo intervento ricompreso nel POA 2008-2009 è ormai prossimo alla consegna. Infatti, il complesso edilizio situato in località San Sabino, nel Comune di Spoleto, costituito da due fabbricati, rispettivamente di 6 e 12 alloggi, da locare a canone concordato, è stato completato per la parte relativa agli alloggi e sono in corso di completamento le sistemazioni esterne. L'immobile in questione, realizzato in muratura portante con utilizzo di materiali naturali e biocompatibili, è stato costruito grazie ad una sinergia messa in campo con l'ANDIL, Associazione Nazionale dei produttori del Laterizio. Oltre ciò, al fine di conseguire la classe energetica "A" che sarà certificata dall'Organismo Klimahouse di Bolzano, sono stati attentamente selezionati i restanti materiali installati relativi agli impianti (ventilazione meccanica controllata con recupero di calore), serramenti, isolanti e vari materiali di finitura interna ed esterna. Sono state anche adottate serrate procedure di controllo in cantiere per verificare la corretta installazione dei vari elementi. Inoltre, in prossimità della fine dell'anno, sono state eseguite prove strumentali in cantiere (test di Blower Door) atte a verificare il corretto raggiungimento degli obiettivi di isolamento termico previsti in fase progettuale. Dalla prima prova effettuata sull'alloggio n. 6 situato al piano terra del blocco A sono emersi risultati incoraggianti che hanno confermato la possibilità di raggiungere il traguardo previsto della classe "A" Casaclima.

Tutti gli altri interventi di nuova costruzione e recupero di alloggi riconducibili al POA 2008-2009, realizzati nei Comuni di Foligno, Marsciano, Pietralunga, Tuoro e Spoleto, da locare a canone sociale e concordato, sono stati terminati e gli alloggi consegnati agli aventi diritto.

Per quanto attiene invece il programma operativo annuale POA 2010, che prevedeva n. 7 interventi suddivisi fra acquisto, nuova costruzione e recupero di alloggi da locare a canone sociale, per un ammontare complessivo di investimenti di euro 10.000.000 circa, si evidenzia la conclusione di n. 3 interventi nei comuni di Perugia, Acquasparta e Panicale, mentre per gli altri 4 interventi la situazione risulta essere la seguente:

n. 1 intervento di nuova costruzione nel Comune di Norcia, per la realizzazione di n. 10 alloggi da locare a canone sociale, le cui opere sono in corso di completamento. L'intervento risulta essere in ritardo rispetto al cronoprogramma e ciò è dovuto ad una situazione meteorologica avversa degli ultimi inverni, alle difficoltà di approvvigionamento per la chiusura di una centrale di betonaggio presente a Norcia, oltre che a problematiche di natura economica da parte dell'impresa esecutrice che al momento sembrano risolte;

n. 3 interventi di recupero di immobili dei quali:

- a) intervento nel Comune di Piegara Castiglion Fosco, per un totale di n. 6+3 alloggi, tutti da locare a canone sociale, i cui lavori sono in fase di completamento;
- b) intervento nel Comune di Massa Martana, posizionato nel centro storico del Comune, per un totale di n. 7 alloggi, da locare a canone sociale.

I lavori strutturali sono stati completati, nel corso del 2016, con la realizzazione della copertura e relativo torrino di extra corsa del vano ascensore. L'esecuzione dell'opera, sta procedendo con relativa celerità, attraverso il completamento delle finiture;

- c) intervento nel Comune di Terni "Palazzo Manassei": il progetto prevede il recupero di un edificio di particolare pregio storico/architettonico, ubicato nel cuore del centro storico della città ed in posizione particolarmente appetibile, e dove verranno realizzati n.12 alloggi da locare a canone concordato. La progettazione dell'intervento è completata e sono state acquisite tutte le autorizzazioni necessarie. Parallelamente è stato concordato che Ater provvederà anche alla ristrutturazione di parte dell'edificio posto al piano terra destinato ad attività scolastica. In data 26.10.2016 è stato approvato il testo della convenzione per i lavori di ristrutturazione concernenti il recupero primario del piano terra dell'immobile ex convento di San Pietro sito in Terni Via B. Manassei, incluso il connesso risanamento della Scuola Mazzini. A seguito di quanto sopra esposto, si ipotizza che, a breve, si possa procedere all'indizione della gara.

L'intervento edilizio di nuova costruzione per n. 4 alloggi in Castel Ritaldi loc. Castel San Giovanni, intervento ricompreso nell'ambito del CQ3, è stato ultimato ed è pronto per la consegna agli assegnatari: consegna che non è ancora avvenuta in quanto l'Amministrazione comunale ha da poco terminato le opere di urbanizzazione concernenti gli allacci ai pubblici servizi e di accesso

al lotto, senza le quali non era possibile utilizzare gli alloggi e di conseguenza poter richiedere il certificato di agibilità.

Nell'ambito dei programmi regionali relativi all'utilizzo di risorse europee, riguardo il bando PUC2, è da segnalare la conclusione dei lavori di completamento delle opere di urbanizzazione da parte del Comune di Perugia dell'intervento denominato Complesso degli Sciri. Intervento già perfezionato per la parte relativa agli alloggi che sono già abitati dalle giovani coppie che ne hanno fatto richiesta, così come previsto dal bando di assegnazione elaborato dalla Regione.

Nell'anno 2016 si è inoltre quasi completata la progettazione esecutiva dell'intervento situato in Città di Castello – Centro Storico – Via Battisti area ricompresa nel PUC2 in cui è previsto il recupero di un immobile di proprietà comunale con realizzazione di n. 3 alloggi da locare a canone sociale.

Nel mese di ottobre 2016 è stato stipulato il Contratto di appalto per l'intervento di Torgiano Via della Rimembranza. Il progetto prevede la realizzazione, in un'area in zona centrale e ben servita e su un edificio già vincolato dalla Soprintendenza per i beni Storici e Architettonici, di n.6 alloggi da locare a canone concordato ad anziani autosufficienti.

L'anno 2016 ha visto anche la redazione dei progetti definitivi per un intervento di recupero, finanziato nell'ambito dei contratti di quartiere di terza generazione (CQ3), nel Comune di Acquasparta per la realizzazione di 5 alloggi, oltre all'esecuzione di una serie di interventi infrastrutturali, fra i quali la modifica della viabilità, con realizzazione di una rotonda e di un sistema di marciapiedi in grado di collegare l'edificio, adibito ad ex posta, al centro storico del paese.

Nel corso dello stesso anno, si è concretizzata, nel Comune di Todi, la realizzazione della Caserma della Guardia di Finanza attraverso il recupero di un immobile, già di proprietà di questa Azienda, ubicato nel centro storico. All'interno dell'edificio, oltre alla caserma, sono stati realizzati alloggi per la residenza dei responsabili della stazione. Un altro intervento ha interessato il Corpo Forestale dello Stato che ha trovato ubicazione in una porzione di edificio, già edificato, situato in località Ponte Rio.

Ad agosto del 2016 la Regione Umbria, con DGR n. 920 del 1/8/2016, dava mandato all'ATER di verificare la possibilità di procedere all'acquisto dell'immobile ad uso residenza per studenti, localizzato nei lotti B e C del comparto Monteluca, destinato alla locazione a favore di ADISU. Sul finire del 2016, dopo una serie di verifiche effettuate sia dal punto di vista tecnico che amministrativo e dopo aver sottoscritto convenzioni che regolamentavano i diversi aspetti critici legati all'acquisto dell'immobile di cui sopra, è stato approvato dal CDA Aziendale il contratto preliminare di compravendita.

Un'altra importante porzione dell'attività lavorativa del Servizio Tecnico è stata quella legata all'attività di verifica e controllo degli alloggi a seguito degli eventi sismici che si sono verificati già dall'agosto del 2016 e che si sono protratti per tutto l'anno. Per rispondere a questo drammatico evento sono state avviate prima una serie di sopralluoghi, negli alloggi e negli edifici, sia di proprietà che gestiti da Ater, all'interno di tutta l'area del cratere relativo alla Regione Umbria.

Successivamente si è intervenuti in maniera puntuale per poter riparare rapidamente quegli alloggi e quegli edifici che erano stati lievemente danneggiati e che con una modesta opera di manutenzione potevano essere rimessi nella disponibilità degli abitanti. Finita questa prima parte di emergenza, a seguito di varie ordinanze e della Legge Regionale 1/2017 si è provveduto a catalogare gli edifici colpiti dal sisma in base ai danni subiti e successivamente ad immetterli all'interno di una procedura informatica regionale che ne consentirà successivamente il finanziamento, il recupero e la riconsegna agli aventi diritto. Questa attività è destinata ad aumentare nei prossimi mesi.

Infine, nell'anno 2016 è proseguita l'attività di finanziamento ed erogazione dei fondi stanziati per gli interventi su immobili a proprietà mista Ater, con predominanza di privati, previa raccolta ed esame della documentazione tecnico/amministrativa giustificativa.

ATTIVITA' MANUTENTIVA

Anche per l'anno di riferimento, l'attività manutentiva dell'Ater si è divisa in due grandi settori, il primo è quello della manutenzione su chiamata (evidenziato con la lettera "A"), cioè tutti quegli interventi che abbisognano di un'azione celere e non facilmente prevedibile, il secondo è quello della manutenzione programmata (evidenziato con la lettera "B") che invece prevede interventi che vengono pianificati con largo anticipo. Al suo interno, la manutenzione su chiamata si divide in manutenzione su chiamata eseguita con ordinativi e manutenzione su chiamata eseguita attraverso appalti specifici, a seguito di Accordi Quadro.

Manutenzione su chiamata

Il budget assegnato per l'anno 2016, quale risulta dall'assestamento al bilancio di previsione per gli interventi di manutenzione su chiamata relativi agli alloggi e locali ammonta ad € 2.760.700,00.

Sono stati effettuati n.1014 interventi manutentivi su chiamata con ordinativi con un costo medio per ciascun intervento di circa € 1.316,00.

La somma spesa per gli interventi di cui sopra risulta a consuntivo così articolata:

	Ater Umbria
Manutenzione Alloggi (vedi bilancio conto 98.580.300.2)	1.336.283,00
Rimborsi quote man. stabili autogestiti (vedi bilancio conto 98.580.300.4)	137.259,00
Contributi lavori manutenzione (vedi bilancio conto 98.580.300.5)	400,00
Manutenzione locali (vedi bilancio conto 98.580.300.10)	133.444,00
Totale	1.607.386,00
Fondo accantonamenti economie anni precedenti	115.667,00
Fondo accantonamenti 2014	154.260,00
Fondo accantonamenti 2015	229.262,00
Totale	499.189,00

Manutenzione su chiamata eseguita con ordinativi o con procedura negoziata

Gli interventi manutentivi su chiamata effettuati sono suddivisi a loro volta fra manutenzione eseguita con ordinativi, manutenzione impianti elevatori e contributi condominiali e manutenzione eseguita con appalti specifici. Tipologia di interventi, quest'ultima, stabilita dal Consiglio di Amministrazione con delibera consiliare n.18 del 30.03.2016. Il Consiglio ha adottato un atto di indirizzo in merito alle modalità di esecuzione degli interventi di manutenzione sugli immobili gestiti stabilendo che almeno il 75% del budget assegnato annualmente debba essere affidato mediante appalti specifici (con la procedura del dialogo competitivo) a seguito di due Accordi Quadro, uno per la categoria corrispondente e riconducibile alla OG1 (OPERE MURARIE E ACCESSORIE IN GENERE) di cui al DPR 207/2010, ed uno riconducibile alla categoria OS28 (OPERE TERMO-IDRAULICHE). Nel corso del 2016 sono stati banditi n.15 Appalti Specifici distribuiti tra le varie aree e zone di intervento in cui è stato diviso il territorio della Regione.

Gli appalti in questione hanno avuto buon esito e non sono sorte controversie di sorta con gli esecutori. Gli importi delle manutenzioni eseguite, divise per tipologia, sono riportate nel prospetto che segue:

Manutenzione con ordinativo o affidamento	Ater Umbria
Manutenzione eseguita con ordinativi	744.411,00
Man. Eseguita su Imp. elevatori e contributi condomini	4.244,00
Manutenzione eseguita con affidamento - impianti anno 2015	366.740,00
Manutenzione eseguita con affidamento - opere edili anno 2015	220.888,00
Totale	1.336.283,00
Man. eseguita con accantonamenti – impianti anni precedenti	20.820,06
Man. eseguita con accantonamenti – opere edili anni precedenti	94.846,94
Man. eseguita con accantonamenti – impianti anno 2014	7.984,77
Man. eseguita con accantonamenti – opere edili anno 2014	146.275,20
Man. eseguita con accantonamenti - impianti anno 2015	52.532,08
Man. eseguita con accantonamenti – opere edili anno 2015	176.729,92
Totale	499.189,00

Gli interventi manutentivi eseguiti con ordinativi sono suddivisi a loro volta per categorie di opere secondo il prospetto che segue:

Manutenzione eseguita con ordinativi	ATER UMBRIA
Impianti tecnologici	130.176,35
Ripristino locali	22.480,97
Rifacimento facciate	65.485,76
Opere esterne	64.664,63
Ripristino coperture	133.340,02
Infissi	8.600,62
Totale parti comuni	424.748,35
Impianti tecnologici	558.678,47
Infissi	79.059,41
Pavimenti e rivestimenti	168.119,19
Ripristino alloggi	44.490,62
Tinteggiature	61.186,96

Totale alloggi	911.534,65
TOTALE GENERALE	1.336.283,00

Per il 2016 risulta accantonato al fondo di manutenzione l'importo di € 1.135.355,00 da utilizzare negli anni successivi sia per interventi appaltati nel 2016 e ancora da completare, sia per interventi ancora da localizzare.

Manutenzione programmata

Infine, nell'ambito dell'attività connessa alla manutenzione straordinaria del patrimonio ATER, si è regolarmente provveduto all'avvio e completamento di tali categorie di interventi, localizzati dall'Ente nel corrispondente Programma Annuale dei lavori a suo tempo approvato; hanno avuto inoltre regolare svolgimento alcuni interventi di risanamento di alloggi di proprietà comunale, appositamente finanziati dalle rispettive Amministrazioni.

Gli interventi, in parte avviati e terminati nell'anno in esame, hanno riguardato l'esecuzione di opere urgenti ed indifferibili relativi alla esecuzione di opere condominiali (facciate - manti di copertura - impianti centralizzati – impianti di adduzione rete gas).

Anche nel corso di quest'anno, Ater ha dovuto ridurre le disponibilità da destinare alla manutenzione straordinaria del patrimonio, a seguito della crisi economica che non sembra diminuire e che comporta per l'Azienda dei minori introiti dal punto di vista degli affitti e maggiori uscite per la parte che riguarda il pagamento delle quote condominiali con un consistente accantonamento per la parte del fondo inesigibilità.

Un'altra attività concretizzata dal Servizio Tecnico dell'Azienda negli ultimi anni e proseguita anche in quest'ultimo, è l'attività di manutenzione straordinaria con la quale sono stati conseguiti obiettivi di miglioramento dell'efficientamento energetico del patrimonio di proprietà e gestito.

Questa attività si è realizzata, per l'anno 2016, attraverso i fondi di cui al Decreto 26 gennaio 2012, relativo alla riduzione dei costi della fornitura energetica per finalità sociali che prevedeva interventi di riqualificazione energetica su edifici residenziali di proprietà comunale di cui alla D.G.R. 1465 del 17.11.2014 per un importo di € 1.135.415,75. L'operazione si è conclusa con il completamento dell'ultimo intervento nel Comune di San Venanzo sul finire del 2016.

ATTIVITA' PATRIMONIO

Programma alienazione alloggi A.T.E.R. UMBRIA

Sul finire del 2015 è stato approvato un nuovo piano di vendita con D.G.R. del 07/09/2015 n. 1025 (B.U.R. n. 48 del 30/09/2015) che interesserà ulteriori alloggi di proprietà dell'Azienda Regionale attualmente locati in condomini misti in cui la presenza Ater è inferiore al 50%; da tale piano di vendita, è scaturita una significativa mole di lavoro che ha portato alla vendita nel corso del 2016 di 25 unità abitative e un locale per un importo disponibile per il riutilizzo di circa € 1.640.000.

E' stata inoltre deliberata da parte del Consiglio di Amministrazione l'indizione di un bando per la vendita degli alloggi residuali attraverso un' asta pubblica. Gli alloggi da alienare con questo metodo sono quelli rimanenti dalle precedenti vendite. Infatti si tratta di un numero modesto nel suo complesso e di una o due unità al massimo all'interno dello stesso vano scala. Tutta quest'attività permetterà di perseguire gli obiettivi di razionalizzazione del patrimonio di ERS e il reperimento di risorse per la realizzazione di un patrimonio abitativo nuovo con standard qualitativamente migliori.

MONTE CANONI 2016

Nel maggio 2016 l'Azienda ha formulato una articolata proposta, sottoposta all'esame dei competenti organi legislativi regionali, per l'adozione dei provvedimenti regolamentari che, dopo l'emanazione da parte della Regione Umbria della L.R. 5 ottobre 2012 n. 15 che, nel riformare l'intero settore dell'edilizia residenziale pubblica aveva ribadito il ruolo centrale svolto dall'ATER come soggetto cooperante nel raggiungimento degli obiettivi di settore, in particolare nella gestione degli alloggi di e.r.s. pubblica, senza intervenire sui criteri e parametri per il miglioramento della redditività degli alloggi di e.r.s., doveva consentire l'adozione del nuovo e, per diversi aspetti, rivoluzionario, sistema di determinazione dei canoni di locazione in edilizia sociale sulla base dell'ISE.

Anche in questa occasione, il legislatore regionale ha sospeso ogni determinazione in merito, e l'A.T.E.R. regionale, sia pure rimarcando i negativi effetti di un ulteriore rinvio di misure non più procrastinabili, ne ha colto comunque l'occasione per ampliare al massimo grado possibile la platea dei dati su cui fondare ogni elaborazione: in particolare, si sono adottati atti con i quali gli assegnatari di alloggi di edilizia sociale hanno potuto usufruire di piccole agevolazioni nel caso in cui abbiano fornito volontariamente i dati relativi all'ISE che, normativamente, non sarebbero obbligatori, ottenendo in questo modo un valore prossimo al 70%, che consentirà pertanto di fornire alla Regione dell'Umbria dati simulati praticamente prossimi alla realtà, e fissare così un impianto normativo quanto più equo e rispettoso dei fini che la riforma regionale ha già fissato.

In particolare, tenuto conto della necessità di adottare tutte le cautele volte ad evitare indiscriminati aumenti o riduzioni a livello individuale, ciò a cui si tende è lo spostamento dell'accento e quindi dell'incidenza dal reddito al patrimonio, in particolare al risparmio delle famiglie; tale fenomeno, la cui gestione dovrà essere oculata e minuziosamente disciplinata, dovrebbe comunque comportare un gettito quasi invariato a livello generale, almeno per i primi periodi di applicazione, presumibilmente di carattere sperimentale, del nuovo criterio di calcolo.

Tutto ciò premesso e scontando il fattore di indeterminatezza rappresentato da una riforma normativa che potrebbe addirittura intervenire nel corso del 2017, si concentra in questa occasione ogni analisi sui risultati acquisiti nel 2016, precisando che il monte canoni complessivo riferito a tutte le gestioni della locazione è stato accertato in 15.793.831,51 euro, confermando così la tendenza, riscontrabile ormai da alcuni esercizi, alla diminuzione del carico annuo delle locazione rispetto all'anno precedente per un importo effettivo di € 500.061,21, tendenza confermata anche rispetto alle previsioni formulate in sede di assestamento del bilancio di previsione del 2016, quando, nel mese di settembre 2016, era stato ipotizzato un gettito totale a fine anno 2016 (escludendo l'ammontare totale dei riscatti) di € 15.940.164,00.

La diminuzione registrata nell'anno 2016 rispetto all'anno 2015 continua a trovare le proprie principali motivazioni nell'assenza di positivi effetti sul carico delle locazioni di edilizia sociale delle nuove assegnazioni che, sia pure aumentate numericamente per l'intensificarsi dell'attività dei Comuni in vista della scadenza temporale delle graduatorie vigenti e per

l'imponente impegno economico e organizzativo sostenuto da ATER per incrementare il numero degli alloggi disponibili, comportano ormai incrementi assolutamente esigui ed irrisonanti per la minima entità dei redditi che vengono a determinarli. Si vuole infatti sottolineare come sia ormai prossimo ai 50 € mensili il valore medio dei canoni di locazione per le sole nuove assegnazioni.

Nel contempo, si assiste ad una contrazione del circolo virtuoso che era da sempre stato riscontrato con l'immediata riassegnazione di alloggi di edilizia concordata e di locali ad uso commerciale riconsegnati dai precedenti titolari: oramai i tempi di sfittanza degli uni e degli altri sono progressivamente aumentati, in primo luogo per la contrazione della domanda da parte del mercato privato, e, in secondo luogo, per la necessità di attuare interventi manutentivi sempre più costosi e consistenti per rendere alloggi e locali idonei per le nuove assegnazioni, interventi dovuti al progressivo incremento della vetustà degli immobili e dal continuo aggiornamento della normativa in materia di rilascio di titoli abilitativi specifici.

Non va neanche trascurato il rilevante effetto delle revisioni dei canoni di edilizia sociale disciplinate dalla L.R. n. 23/2003 e s.m.i., in caso di diminuzione dei redditi percepiti dal nucleo familiare, a cui di recente si è anche affiancato il fenomeno sempre più frequente di ricontrattazione delle condizioni economiche in rapporti locativi ad uso commerciale, tanto da richiedere la necessità di provvedere a normare specificamente tale fenomeno, fissandone presupposti, condizioni ed effetti.

L'analisi brevemente condotta sia in relazione ai risultati finali del 2016, sia alla luce delle previsioni formulate in sede di assestamento del bilancio di previsione 2016, fornisce dei risultati che inducono ad interpretare il quadro generale con un'ottica di necessaria cautela ma di concreto ottimismo nei confronti dell'immediato futuro, perché i risultati finali, leggermente inferiori in tutte le gestioni alle previsioni formulate, potrebbero trovare una rapida evoluzione in senso migliorativo con l'introduzione della riforma di legge di canoni in edilizia sociale e con l'incremento, già riscontrato nei primi mesi del 2017, dell'allocatione degli immobili attualmente sfitti.

A) canoni assoggettati all'applicazione della L.R. n.23/2003	11.038.198,03
B) altri canoni	4.755.633,48
Totale canoni	15.793.831,51

Ulteriori, e comunque analoghe, considerazioni risultano valide anche in tema di canone medio mensile, che alla data del 31.12.2016, è risultato pari a circa 115,75 euro per quanto riguarda gli alloggi a cosiddetto "canone sociale"; tale importo risulta sempre più vicino alla media nazionale, di cui il canone medio della Regione dell'Umbria era sempre risultato notevolmente superiore.

L'obiettivo di conseguire il pareggio costi/ricavi, da ottenere prendendo in considerazione i soli immobili soggetti all'applicazione del canone regionale, è stato raggiunto, così come è stata

rispettata la prescritta percentuale di investimento in interventi di manutenzione ed ottenuta una quota di eccedenza sui costi di pura gestione di 1.864.527,27 euro, nonostante i relativi carichi fiscali di € 1.489.054,87 restino comunque elevatissimi e sottraggano risorse agli investimenti per interventi edilizi.

La tabella di seguito riportata illustra in dettaglio i dati più significativi:

A.T.E.R. - UMBRIA			Bilancio CONSUNTIVO 2016						
<u>STABILI IN LOCAZIONE - CANONI ANNUALI PREVISTI</u>									
<u>RIEPILOGO DIMOSTRATIVO COSTI - RICAVI</u>									
GESTIONE	Numero		RICAVI TOTALE Canone Annuo	COSTI					TOTALE
	All.	Vani/Mese		Spese Gen. Amm. e Oneri Fiscali	Spese di Manutenzione	Fondo ERP (0,50%)	QUOTA di Eccedenza	FITTO Residuale da Rimborsare ai Comuni	COSTI
A) Immobili soggetti all'applicazione del canone Regionale	7.768	436.120,33	11.038.198,03	6.155.697,82	2.256.055,11	0,00	1.864.527,27	761.917,84	11.038.198,03
TOTALE	7.768	436.120,33	11.038.198,03	6.155.697,82	2.256.055,11	-	1.864.527,27	761.917,84	11.038.198,03

MOROSITA'

Dal consuntivo della contabilità dell'utenza relativa all'esercizio 2016 emerge una morosità consolidata complessiva – riferita a tutte le gestioni (locazioni, riscatti e varie) e comprensiva di tutte le partite contabili (canoni di locazione, oneri accessori, spese legali) – di € 8.844.361,24 pari al 34,72 del totale complessivo (competenza+residui).

Il risultato accertato, definibile quale “morosità contabile”, può essere disaggregato, con riferimento ai dati e alle simbologie riportate nella tabella successiva, nei seguenti addendi:

CARICO COMPLESSIVO RESIDUI	
E COMPETENZA 2016 (O+P)	€ 25.476.969,50
INCASSI ANNO 2016 (Q)	€ 16.632.608,26

RESIDUI ESISTENTI AL 31/12/2016 (S)	€ 8.844.361,24

Il dato contabile registrato deve essere sottoposto ad accurata analisi, con l'adozione di diversi criteri, per poterne trarre essenziali indicazioni in vista dell'adozione di correttivi ed interventi, laddove necessari. Tradizionalmente, il primo dei criteri adottati è sempre stato quello della distinzione tra il credito totale maturato dagli assegnatari di alloggi di proprietà ATER e Stato da quello derivante da alloggi di proprietà dei Comuni, per i quali i crediti maturati spesso non costituiscono oggetto di autonome decisioni gestionali da parte dell'Azienda.

Proprio quest'ultima circostanza ha determinato il fenomeno per cui la locazione di alloggi di proprietà comunale ha da sempre rappresentato l'utenza con maggiori difficoltà nel rispetto degli obblighi contrattuali, fenomeno cui oggi va ad aggiungersi il venire meno dei contributi che i Comuni, o direttamente o tramite la Regione, erogavano a favore dei propri assegnatari, il tutto confermato da una percentuale finale corrispondente al 36,09 %.

ATER UMBRIA - SITUAZIONE CONTABILE AL 31/12/2016

ALLOGGI PROPR. ATER		RESIDUI AL 31/12/2016	COMPETENZE	INCASSI	RESIDUI FINALI	%
TIPO CONT.	11	4.059.076,55	8.939.512,03	8.584.418,21	4.414.170,37	0
-	12	89.408,70	177.166,01	185.332,45	81.242,26	0
-	13	30.896,03	34.788,01	43.254,32	22.429,72	0
-	14	1.064.462,75	2.682.499,44	2.594.537,62	1.152.424,57	0
-	-	A	B	-	C	0
-	TOTALI	5.243.844,03	11.833.965,49	11.407.542,60	5.670.266,92	33,20

0

ALLOGGI PROPR. STATO		RESIDUI AL 31/12/2016	COMPETENZE	INCASSI	RESIDUI FINALI	%
TIPO CONT.	16	1.138,98	19.592,44	19.696,34	1.242,88	0
-	19	534,43	69,60	38,40	565,63	0
-	TOTALI	604,55	19.662,04	19.734,74	677,25	-3,55

0

ALLOGGI PROPR. COMUNI		RESIDUI AL 31/12/2016	COMPETENZE	INCASSI	RESIDUI FINALI	%
TIPO CONT.	31	533.949,25	1.077.573,49	1.054.531,03	556.991,71	0
-	32	6.957,97	17.432,17	15.085,14	9.305,00	0
-	33	296.393,14	564.595,12	559.523,25	301.465,01	0
-	34	412.868,73	604.879,63	648.722,31	369.026,05	0
-	35	1.011,48	-	502,91	1.514,39	0
-	36	65.794,27	128.463,34	113.718,44	80.539,17	0
-	37	121.435,61	112.306,76	119.165,62	114.576,75	0
-	39	9,45	-	-	9,45	0
-	3A	326,99	2.357,61	2.680,77	3,83	0
-	3C	2.842,54	2.447,47	2.143,36	3.146,65	0
-	3D	6.360,22	2.114,92	2.026,11	6.449,03	0
-	3E	207,84	5.096,86	3.841,67	1.463,03	0
-	3F	5.431,15	27.088,80	22.941,30	9.578,65	0
-	3G	15.823,44	68.022,24	58.724,35	25.121,33	0
-	-	D	E	-	F	0
-	TOTALI	1.480.327,14	2.641.886,29	2.634.306,26	1.487.907,17	36,09

D

E

F

LOCALI E AREE		RESIDUI AL 31/12/2016	COMPETENZE	INCASSI	RESIDUI FINALI	%
TIPO CONT.	21	6.006,56	9.256,05	5.672,85	9.589,76	0
-	25	398.527,40	423.491,66	334.865,02	487.154,04	0
-	27	444,39	7.087,38	6.459,04	1.072,73	0
-	28	1.159.806,26	1.959.576,00	2.023.231,04	1.096.151,22	0
-	29	22,38	268,56	268,56	22,38	0
-	-	G	H	-	I	0
-	TOTALI	1.589.381,31	2.415.317,60	2.388.714,53	1.615.984,38	40,35
-	-	L	M	-	N	0,00
-	TOTALI LOCAZIONE	8.312.947,93	16.910.831,42	16.450.298,13	8.773.481,22	34,78

0

RISCATTI		RESIDUI AL 31/12/2016	COMPETENZE	INCASSI	RESIDUI FINALI	%
RISCATTI						0
-	TOTALI	91.837,35	161.352,80	182.310,13	70.880,02	27,9948

0

TOTALI GENERALI	8.404.785,28	17.072.184,22	16.632.608,26	8.844.361,24	34,72
------------------------	---------------------	----------------------	----------------------	---------------------	--------------

Pur rappresentando un primo indicatore quantitativo per valutare l'andamento della morosità, l'analisi sopra effettuata va integrata con un esame qualitativo della morosità, indispensabile in una prudente gestione dell'Azienda.

L'analisi della morosità maturata al 31/12/2016 distinta per importo, soggetto e anno di formazione del credito è riportata nella seguente tabella secondo i criteri stabiliti dal regolamento per la gestione del fenomeno della morosità (deliberazione consiliare n.77 del 27/12/2012) al fine di individuare le ripartizioni e le consistenze dei fondi di bilancio a garanzia dell'esposizione creditoria dell'Azienda.

	CASISTICHE DA REGOLAMENTO	IMPORTO PERUGIA	IMPORTO TERNI	TOTALE	PERCENTUALE ACCANTONAMENTO PER COSTITUZIONE FONDO
B	crediti maturati di ammontare inferiore al valore reputato di modesto importo, secondo la definizione del R.M. 17.9.1970, che viene individuato in € 500,00 (corrispondente al valore al di sotto del quale gli Studi Legali di fiducia ritengono non economico effettuare azioni di recupero e sollecito)	€ 542.492,06	€ 426.461,50	€ 968.953,56	tali importi rappresentano singoli crediti di importo modesto e di recente formazione, per i quali, anche secondo l'andamento statistico riferito alle annualità precedenti, si ritiene adeguata una previsione del 15% di rischio
C	crediti vantati nei confronti di Pubbliche Amministrazioni e altri enti pubblici	€ 644.051,97	€ 279.045,38	€ 923.097,35	nessuna necessità di costituzione fondi di garanzia
D	crediti maturati nel corso del 2016 costituiti da una o due mensilità che, secondo i criteri generali adottati per l'effettuazione di solleciti di pagamento, non vengono considerati casi di consolidata morosità	€ 106.796,90	€ 125.226,22	€ 232.023,12	tali importi rappresentano singoli crediti di recente formazione e probabile pagamento nei primi mesi del 2017, per i quali si ritiene adeguata una previsione del 5% di rischio
E	crediti per i quali gli assegnatari stanno regolarmente rispettando l'accordo per il saldo rateizzato o dilazionato approvato dall'Azienda	€ 661.318,24	€ 583.954,07	€ 1.245.272,31	i crediti oggetto di autorizzazione al pagamento rateale, secondo l'andamento statistico riferito alle annualità precedenti, consentono una previsione del 5% di rischio
F	crediti coperti da garanzia bancaria o assicurativa o ipotecaria	€ 79.105,77	€ 82.104,97	€ 161.210,74	crediti che seppur garantiti, potrebbero presentare un'alea di rischio riferita agli Istituti garanti, pertanto, cautelativamente, viene ritenuta congrua una previsione del 10% di rischio
F1	Crediti coperti con fondi regionali per accesso al bando morosità incolpevole	€ 222.041,66	175.702,35	€ 397.744,01	Crediti già integralmente finanziati
F2	Crediti in edilizia sociale per cui è prevista copertura con intervento dei Comuni ai sensi art. 40 L.R. n.23/2003		€ 30.091,49	€ 30.091,49	cautelativamente, si ritiene adeguata una previsione del 5 % di rischio
F3	Crediti coperti da ipoteche (riscatti)	€ 23.442,12	€ 17.415,55	€ 40.857,67	cautelativamente, si ritiene adeguata una previsione del 5 % di rischio
G	crediti per i quali è già in corso procedura di recupero tramite pignoramento mobiliare o pratiche legali o decreti ingiuntivi	€ 903.502,09	€ 776.818,85	€ 1.680.320,94	si ritiene adeguata una previsione del 10% di rischio
H	crediti per i quali non è stata ancora avviata procedura di recupero coattivo, ma per i quali la situazione reddituale del nucleo familiare consentirebbe il pignoramento mobiliare	€ 829.249,48	€ 478.527,90	€ 1.307.777,38	viene ritenuta congrua una previsione del 15% di rischio
M	Crediti per i quali sono in essere procedure di sfratto	€ 919.013,30	€ 329.861,33	€ 1.248.874,63	crediti che rappresentano un'alea di rischio sensibile per l'esito delle procedure legali, si stima una previsione del 60% di rischio
I	crediti per i quali gli uffici prevedono, sulla base di elementi certi ed individuati in base alla tabella inserita nel regolamento approvato, ma ancora formalmente non perfezionati, la dichiarazione di inesigibilità entro un arco temporale massimo di tre anni.	€ 337.435,98	€ 270.702,06	€ 608.138,04	crediti per i quali dovranno essere esperite le procedure per la formale dichiarazione di inesigibilità, si ritiene adeguata una previsione dell' 80% di rischio
	TOTALI	€ 5.268.449,57	€ 3.575.911,67	€ 8.844.361,24	

L'analisi qualitativa mette in risalto, in prima battuta, come € 923.097,35 (totale lettera C, con un incremento rispetto al 2015 quando la stessa ammontava ad € 869.459,90) siano riferiti a crediti maturati nei confronti di pubbliche amministrazioni, € 629.903,91 (totale lettera F) riferiti a crediti garantiti da ipoteche o fidejussioni, crediti coperti con fondi regionali riferiti al bando della morosità incolpevole, crediti per cui è prevista la copertura con intervento dei Comuni e crediti coperti da ipoteche (riscatti), € 232.023,12 (lett. D) riferiti ad un rilevantissimo numero di crediti maturati per mancato pagamento di una o due mensilità del 2016, e che, presumibilmente, risulteranno notevolmente ridotti già nell'arco dei primi mesi del 2017.

A queste categorie si aggiungono € 968.953,56 (lett. B) che rappresentano crediti maturati al 31.12.2016 il cui importo è inferiore ad € 500,00, che nel citato regolamento risulta la soglia indicata dagli studi legali fiduciari al di sotto della quale non risulta conveniente l'avvio di qualsiasi azione esecutiva. Per i crediti in questione, la cui somma totale rappresenta una delle categorie più rilevanti emerse dalla allegata analisi, può ragionevolmente ritenersi che l'azione di sollecito e recupero esercitata dagli uffici, abbinata agli importi individualmente esigui da recuperare, porterà all'integrale recupero, o cancellazione, in tempi assolutamente fisiologici.

A fronte di queste categorie, che rappresentano quelle per le quali un'azione di recupero appare probabilmente efficace, e per le quali si è pertanto stabilita una bassa percentuale a titolo di accantonamento per il fondo di garanzia, resta massima l'attenzione sulle categorie per le quali più onerosa appare l'azione di recupero, quali i crediti per € 1.680.320,94 (lett. G) per i quali è già in corso una procedura di recupero tramite pignoramento mobiliare, o pratiche legali o decreti ingiuntivi, quelli per € 1.307.777,38 (lett. H) per i quali non è stata ancora avviata la procedura di recupero coattivo, ma per i quali la situazione reddituale dei debitori consentirebbe il pignoramento mobiliare.

Emerge invece la maggiore gravità delle situazioni per le quali i crediti per € 1.248.874,63 (lett. M) sono rappresentati da situazioni già oggetto di azione esecutiva di recupero, il cui obiettivo dovrebbe purtroppo comportare il recupero degli immobili con scarsa probabilità di recupero dei crediti maturati, o quelle rappresentate da crediti per € 608.138,04 (lett. I) per i quali certa appare la necessità di procedere alla dichiarazione di inesigibilità.

Dopo questa analisi del fenomeno morosità da un punto di vista finalizzato al recupero della stessa, è necessario che tale analisi sia correlata anche da un approfondimento della natura contrattuale e delle motivazioni che l'hanno determinata. In particolare, si può sottolineare, fatto salvo quanto già espresso nel precedente paragrafo per la morosità maturata nei settori dell'edilizia concordata e ad uso commerciale o terziario, che il progressivo aumento della morosità in edilizia sociale sia ascrivibile al peggioramento delle condizioni reddituali dell'utenza di nuova immissione (i nuclei familiari utilmente collocati nelle graduatorie per l'assegnazione sono per lo più titolari di redditi minimi), e a questo scopo si vuole ricordare come l'Azienda abbia ricevuto nel corso del 2016 circa n. 230 richieste di revisione canoni per riduzioni reddituali che si sono verificate nel 2015, che hanno comportato effetti diretti sul monte-canoni che si è ridotto nel 2016 rispetto al 2015, come detto nel paragrafo precedente.

In ogni caso, con un andamento che si sta attuando costantemente ormai da tre anni, il risultato finale totale acquisito al 31.12.2016, è costituito da una percentuale, data dal rapporto fra le somme delle competenze e dei residui e gli incassi registrati, che si è andata a ridurre nell'arco dell'anno 2016, tanto da evidenziarsi nella netta differenza riscontrata fra le proiezioni formulate in sede di bilancio di previsione che la individuavano nel 41,60%, quando invece il dato reale si è attestato sul 34,72%. Resta sicuramente confermato un incremento di detta percentuale riscontrato al 31.12.2016 rispetto al 31.12.2015 (34,72 % rispetto al 33,08%), pari all' 1,64 %. Ma, in sostanza, non può non essere valutato il fatto che, a fronte di una diminuzione delle emissioni di circa € 700.000,00, si è invece rilevata una diminuzione degli incassi di soli € 370.000,00; il che dimostra che la minore capacità economica della platea degli assegnatari è stata in qualche modo contenuta dall'azione di vigilanza e controllo degli uffici, che ha determinato un minor effetto negativo sui pagamenti di quello prevedibile ed atteso.

Deve, pertanto, restare vigile l'attenzione sui settori che si sono caratterizzati con risultati negativi fin dagli anni precedenti, con la messa in campo di strumenti innovativi e maggiormente efficaci, primo fra tutti la piena attuazione del regime convenzionale attuato con gli studi legali fiduciari, di cui occorre registrare positive ricadute, delle quali naturalmente si terrà conto in occasione del previsto prossimo rendiconto biennale.

Nel settore dell'edilizia sociale, dove sempre più pesantemente si riflettono gli effetti della crisi economica in atto, si ritiene che possa rappresentare un fattore decisivo, al di là della prevista applicazione di canoni correlati all'ISE (e quindi alla effettiva situazione patrimoniale dei nuclei familiari rispetto alla attuale correlazione alla mutevole situazione reddituale dei singoli componenti), l'applicazione del meccanismo introdotto dalla D.G.R. n. 976 del 28.7.2014 come regolamentato e modificato dalla recente D.G.R. n. 467/2016, che ha previsto l'istituzione di un fondo che ha comportato, nel corso dell'anno 2017, l'erogazione di € 397.744,01 per l'attuazione dell'art. 40 comma 5 L.R. n. 15/2012, ovvero per garantire che in casi di morosità in edilizia sociale dovuta a condizioni di disoccupazione o malattia grave degli assegnatari, l'A.T.E.R. possa soprassedere dalla risoluzione contrattuale.

CONTABILIZZAZIONE DEI CANONI EX ART. 4 – COMMA 6 L.R. 23/03 e succ. mod.

Per finanziare gli interventi previsti dalla programmazione regionale in materia di edilizia residenziale, come riordinata dalla L.R. 28 novembre 2003 n. 23 e succ. mod. di cui alla L.R. 15/2012, è stato istituito il fondo regionale per le politiche abitative, previsto dall'art. 4 di tale Legge.

Ai sensi del comma 6, concorrono al finanziamento degli interventi di edilizia abitativa anche le risorse derivanti dai canoni di locazione del patrimonio pubblico, limitatamente alle risorse eccedenti, di cui all'articolo 43, comma 1; secondo quanto disposto da tale ultima norma, il canone di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica è diretto a compensare i costi di gestione del patrimonio, compresi gli oneri fiscali, nonché a garantire la manutenzione programmata e l'adeguamento tecnologico del patrimonio gestito, al fine di mantenere costante nel tempo la qualità edilizia e la fruibilità degli edifici, nonché a contribuire, per la parte eccedente, allo sviluppo di politiche abitative mediante il cofinanziamento del fondo in discorso.

Considerando che gli interventi di manutenzione programmata, già individuati con le delibere richiamate in precedenza, nonché quelli di ripristino e adeguamento tecnologico degli alloggi di risulta possono essere pianificati in concreto solo dopo l'accertamento della consistenza delle risorse disponibili e che tale accertamento viene effettuato in questa sede di approvazione del bilancio consuntivo, è di tutta evidenza che la quantificazione dell'eccedenza da destinare a detta categoria di manutenzioni e quindi dell'eventuale quota residua da contabilizzare sul fondo regionale per le politiche abitative, ai sensi dell'art. 4 – c. 6 let. b) L.R. 23, non potranno che essere effettuate con un successivo provvedimento consiliare, al quale si rinvia.

La quota disponibile dell'esercizio 2016 è stata accertata in € 1.677.499,10 pari alla differenza fra l'eccedenza rilevabile dal prospetto costi/ricavi e l'importo da rendicontare ai Comuni secondo quanto disposto dalle rispettive convenzioni di gestione degli alloggi, oltre all'ulteriore deduzione dell'importo per rate di mutui e compensi di contabilizzazione spettanti per l'esecuzione di interventi manutentivi del patrimonio di proprietà ATER ai sensi del citato art. 43 – c.1 della L.R. 23.

Le somme accertate per rientri conseguenti a vendite effettuate ai sensi della L. 560/93, compresi gli introiti per diritti di prelazione, ammontano ad € 312.908,58 da rendicontare secondo quanto previsto dalla medesima legge, poiché derivanti da alienazioni effettuate secondo piani di vendita precedenti l'entrata in vigore della normativa stabilita dall'art. 45 della LR 23/03; tale importo sarà destinato alle finalità previste dalla medesima L. 560 con specifici successivi atti consiliari.

Nel 2016 sono state effettuate cessioni di immobili ai sensi della L.R. 23/2003 con introiti disponibili al riutilizzo per € 1.640.322,53.

Si nota infine la circostanza che l'Azienda, rimanendo invariate le condizioni economico/finanziarie sopra specificate, per gli importi dei mutui a proprio carico, ha pressoché

esaurito la propria capacità di indebitamento, poiché il relativo indice calcolato per l'anno 2016, secondo i criteri stabiliti dalla C.D.P., risulta essere pari al 6,84%.

Inoltre il doveroso monitoraggio, ai sensi del regolamento di contabilità, per la verifica dell'impiego delle proprie risorse disponibili liquide, di cui ai conti 14.080 (€ 21.101.124) e 30.140 (€ 23.292.109) per un totale di € 44.393.233, viene dimostrato nell'allegato prospetto A4 parte prima "Analisi della struttura" ed in particolare, facendo riferimento alle raccomandazioni contenute nel documento istruttorio alla D.G.R. n. 209 del 03/03/2014 di approvazione del Bilancio preventivo 2015, alla seguente specifica di consistenza delle voci maggiormente significative:

conto	oggetto	importo
74.380 - 75.381	mutui rate annuali	1.839.152
71.360	fondo imposte	879.422
69.350	fondi manutenzione	3.270.618
70.355 - 69.350	cause legali	623.108
72.370 - 73.371	TFR	1.016.695
78.400	fornitori	1.706.970
76.390 - 77.391	depositi cauzionali inquilini	1.069.270
83.430 - 84.431 - 27.130 - 28.131	debiti verso Gestione Speciale	18.961.024
52.270	interventi edilizi vari finanziati con fondi propri	9.871.259
87.450	ratei e risconti	834.517
	totale impieghi	40.072.035

STRUTTURA ORGANIZZATIVA

Per quanto concerne la struttura organizzativa il 2016 è stato caratterizzato, rispetto alla situazione al 31/12/2015, dall'invarianza del numero di dipendenti a tempo indeterminato, dall'assunzione di n. 3 dipendenti a tempo determinato e dalla cessazione di n. 1 dipendente a tempo determinato. In prospettiva futura il C. di A. ha già deliberato l'assunzione di ulteriori n. tre figure di lavoratori a tempo determinato per consentire alla struttura di affrontare l'importante sfida legata alla ricostruzione nelle aree colpite dagli eventi sismici dell'agosto e ottobre 2016.

Quindi alla data del 31.12.2016 la dotazione organica effettiva aziendale è sintetizzata dalla seguente tabella

Area/Livello CCNL Federcasa	Personale in servizio ATER UMBRIA
Dirigenza	2
Q1	4
Q2	5
A1	3
A2	8
A3	12
B1	10
B2	2
B3	8 di cui 4 a t.d.
C1	0
C2	3 di cui 1 a t.d.
TOTALE	57 di cui 5 a t.d.

Per concludere questo capitolo, si attesta che le indennità corrisposte ai membri degli organi aziendali sono quelle stabilite agli articoli 4 e 7 della L.R. 19/2010, secondo gli importi di riferimento comunicati dal competente ufficio regionale e che gli organi stessi sono costituiti da un numero di componenti non superiore a quello ammesso dall'art. 9 L.R. 04/2011.

Per quanto sopra si dà quindi atto, ai sensi della D.G.R. 1268/2011 ed in attuazione di quanto disposto dalla normativa regionale richiamata, dell'avvenuto rispetto delle misure di contenimento dei costi degli apparati amministrativi come disposto dalla L.R. 04/2011 all'art.9, c. 2, lett. c) e d), unici commi applicabili a questa Azienda.

Sigg. Consiglieri, Sigg. Sindaci,

ritengo che gli elementi riferiti nelle brevi considerazioni che precedono abbiano fornito alle SS.LL. l'immagine di un Ente ancora sano e ben organizzato, che continuerà a rappresentare un punto di riferimento ed uno strumento fondamentale per la realizzazione delle politiche di sviluppo individuate dalla Regione nel campo dell'edilizia abitativa attraverso la legge di riordino del settore e suoi programmi attuativi.

Un ringraziamento particolare non può non essere fatto alla bontà del lavoro e al proficuo impegno messo dal nuovo Consiglio di Amministrazione e dai componenti del nuovo Collegio Sindacale.

Non posso non ricordare che la sana gestione dell'Azienda nel suo complesso, peraltro riconosciuta da molti, vada ascritta anche a tutti i dipendenti.

Vi invito perciò, con il conforto dei dati esposti e degli allegati documenti contabili, ad approvare il Bilancio Consuntivo dell'ATER Umbria per l'anno 2016.

IL PRESIDENTE
(Arch. Alessandro Almadori)

Terni, 26/06/2017

Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale
della Regione Umbria

BILANCIO CONSUNTIVO 2016

NOTA INTEGRATIVA

AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA REGIONE UMBRIA

Sede Legale VIA G. FERRARIS 13 TERNI TR
Iscritta al Registro Imprese di TERNI - C.F. 01457790556
Iscritta al R.E.A. di TERNI al n. 98502
Capitale Sociale Euro 0,00 interamente versato
P.IVA n. 01457790556

Bilancio al 31/12/2016

NOTA INTEGRATIVA

(Valori in Euro)

La presente Nota Integrativa costituisce parte integrante del bilancio al 31/12/2016.

L'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale è un ente pubblico economico dotato di personalità giuridica, di autonomia organizzativa, patrimoniale e contabile, costituita ai sensi della L.R. 3 agosto 2010, n. 19 e successive modificazioni ed integrazioni, subentrata dall'1/01/2011 in tutti i rapporti giuridici attivi e passivi delle sopresse ATER delle Province di Perugia e Terni, ai sensi dell'art.17, c.2 della citata L.R. 3/8/2010 n.19.

Criteri di formazione

Il Bilancio è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, tenuto conto anche delle variazioni previste dal D.Lgs. 139/2015, come risulta dalla presente Nota Integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del Codice Civile che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2423, parte integrante del Bilancio di Esercizio e contiene inoltre tutte le informazioni ritenute necessarie a fornire una corretta interpretazione del Bilancio, così come previsto dallo schema di regolamento di contabilità ai sensi dell'art.5, c.2, lettera c) della L.R. 19/2010 sopra citata.

Criteri di valutazione

I criteri applicati nella valutazione delle voci del bilancio e nelle rettifiche di valore sono conformi alle disposizioni del Codice Civile.

In particolare i criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio sono stati i seguenti:

- le immobilizzazioni immateriali sono state valutate al costo d'acquisto e sono rappresentate da taluni programmi per l'elaborazione elettronica dei dati sia gestionali sia tecnici e da costi pluriennali per interventi in corso su immobili di proprietà di terzi in comodato; i costi di software

sono stati assoggettati all'ammortamento in conto, in misura costante, mentre i costi pluriennali non sono stati ammortizzati essendo riferiti ad immobili non strumentali.

- le immobilizzazioni materiali, riguardo ai terreni e ai fabbricati, sono iscritte al costo storico rappresentato dai costi sostenuti secondo i Quadri Tecnici – Economici considerando l'IVA indebitabile da pro-rata dei vari interventi edilizi. A tal proposito si fa presente che per i fabbricati strumentali si è provveduto allo scorporo del valore delle aree su cui insistono, secondo le disposizioni civilistiche di competenza economica e con l'applicazione della normativa fiscale di cui al d.l. 223/2006 e successive modifiche. Gli altri beni mobili sono stati valutati al loro costo di acquisto, al netto dei relativi fondi di ammortamento accantonati applicando il coefficienti di ammortamento massimi previsti dalle disposizioni del D.M. 31/12/1988 ad eccezione degli impianti specifici (fotovoltaici) ammortizzati solo civilmente al 5%. Non sono presenti ammortamenti anticipati; sugli immobili non strumentali (che costituiscono patrimonio) costruiti su aree concesse in diritto di superficie, è stato calcolato l'ammortamento finanziario al fine di ricostituire il capitale investito allo scadere delle concessioni stesse. A tal proposito si pone in evidenza che, a seguito della verifica da parte dell'Agenzia delle Entrate di Terni, avvenuta nel corso del 2016, per gli anni 2013-2014-2015, tali ammortamenti sono oggetto di ripresa fiscale ai fini IRES nella denuncia dei redditi dell'Azienda, non essendone stata riconosciuta la loro deducibilità, essendo essi fabbricati non strumentali.
- le immobilizzazioni materiali in corso e acconti sono state iscritte secondo l'andamento degli stati di avanzamento lavori maturati;
- le immobilizzazioni finanziarie sono state valutate al costo storico di acquisto al netto di eventuali svalutazioni;
- le attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni sono rappresentate da certificati di investimento vari valutati al costo di acquisto;
- i crediti verso utenti e assegnatari sono iscritti secondo il loro valore nominale, al netto delle perdite presunte relative, prevedibili alla data di redazione del bilancio, costituite come posta rettificativa dei crediti stessi esposti nell'attivo circolante;
- i ratei e i risconti sono calcolati in base al principio della competenza temporale in applicazione del principio di correlazione dei costi e dei ricavi di esercizio;
- i debiti sono iscritti al loro valore nominale;
- il fondo TFR rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti, in conformità alle vigenti disposizioni, sia legislative sia regolamentari;
- sono in essere contratti di noleggio a lungo termine stipulati dal 2012 relativi alla maggior parte delle auto aziendali;

- i fondi per rischi ed oneri comprendono accantonamenti che prudenzialmente l'Azienda ha ritenuto di effettuare secondo i criteri generali di prudenza al fine di neutralizzare l'onere specifico al momento in cui si verificheranno i diversi eventi che ne costituiranno l'utilizzo; in particolare si noti l'immissione della posta contabile relativa a strumento finanziario derivato con valore (fiscale) al 31/12/2016 come disposto dall'art. 2426, punto 11-bis del c.c.
- le imposte correnti sono state rilevate non considerando le differenze temporanee verificatesi, nel rispetto della normativa fiscale vigente;
- imposte differite: sono presenti imposte anticipate sulle differenze temporanee. E' stato effettuato il riassorbimento delle imposte correlate all'utilizzo degli accantonamenti effettuati in esercizi precedenti, con imputazione di tali oneri fiscali tra le imposte correnti.
- i costi ed i ricavi sono esposti nel conto economico secondo i principi della competenza economica, di correlazione e di prudenza;
- ai sensi dell'art. 2423 C.C. gli importi del Bilancio e della presente nota integrativa sono espressi in unità di euro con trasformazione dei dati contabili, in centesimi di euro, ai dati di bilancio, utilizzando il metodo dell'arrotondamento, secondo quanto disposto dalla C.M. 21/12/2001, n. 106/E; si noti che per effetto della ripresa dei saldi al 31/12/2015 nella nuova procedura contabile in uso dall'1/1/2016 esiste una differenza di € 4 tra l'utile rilevabile dal bilancio al 31/12/2015 e quello indicato nell'anno precedente del prospetto di bilancio al 31/12/2016.

Si presenta qui di seguito il dettaglio delle singole voci dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico, secondo lo schema di nota integrativa redatta ai sensi dell'art. 2427 del codice civile, che contiene le informazioni e i dati previsti dal Regolamento di Contabilità di cui alla D.C.A. n. 89 del 30/11/2011, approvato con D.G.R. n. 920 del 21/07/2014. La Nota Integrativa indica, inoltre, per le rivalutazioni, quanto richiesto dall'art. 10 della Legge n. 72 del 1983.

ATTIVO

A - CREDITI PER CAPITALE DI DOTAZIONE DELIBERATO DA VERSARE

Non interessa quest'Azienda.

B - IMMOBILIZZAZIONI

Nei seguenti prospetti, per ciascuna voce delle immobilizzazioni vengono esposti i dati relativi alle immobilizzazioni all'inizio dell'esercizio, i movimenti dell'esercizio e la situazione di fine esercizio 2016.

Immobilizzazioni Immateriali

Le immobilizzazioni immateriali per un totale di € 117.459 sono relative ai costi di software per € 56.699 (con un aumento in termini assoluti pari ad € 3.190) e ai costi pluriennali per interventi su

immobili di terzi in comodato per € 60.760.

Il valore residuo dei costi di software di € 56.699 è pari al 4,64% del costo originario con ammortamenti effettuati in ragione di 1/3 del costo d'acquisto.

Nel dettaglio le movimentazioni che hanno interessato tali poste nell'esercizio sono le seguenti:

VOCE	COSTO STORICO	AMM.TI AL 31.12.2015	VALORE AL 31.12.2015	INCREMENTI TI 2016	ALIENAZIONI 2016	AMM.TI DEL 2016	VALORE AL 31.12.16
Costi di impianto e di ampliamento	-	-	-	-	-	-	-
Software	1.220.890	1.167.381	53.509	50.306	-	47.116	56.699
immobilizzazioni in corso e acconti	60.760	-	60.760	-	-	-	60.760
TOTALE	1.281.650	1.167.381	114.269	50.306	-	47.116	117.459

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

I terreni e fabbricati espongono, rispettivamente, a fine esercizio, un saldo di € 7.104.361 (al netto del relativo fondo ammortamento di € 794.194) e di € 350.523.666 aumentato complessivamente di € 5.948.448, quale risulta dalla differenza tra il costo di costruzione degli alloggi entrati in reddito durante l'esercizio e gli ammortamenti dell'esercizio.

Si è provveduto fin dal 2006 alla separazione in un conto a parte del valore delle aree relative ai fabbricati strumentali, non più ammortizzabili ai sensi dell'art.36 c. 7 d.l. 223/2006 e successive modificazioni.

Di seguito si elencano le aliquote di ammortamento applicate per categorie di cespiti:

Stabili di proprietà ad uso diretto	3,00%
Locali ad uso div. costr. con il c.s.	3,00%
Locali ad uso div. costr. senza il c.s.	3,00%
Macchinari automatici	15,00%
Mobili e arredi	12,00%
Macchine ordinarie per ufficio	12,00%
Macchine elettromeccaniche ed elettroniche	20,00%
Automezzi	25,00%
Cicli e motocicli	25,00%
Impianti specifici	5,00%

Le immobilizzazioni in corso e acconti ammontano complessivamente a € 205.352.525 e risultano diminuite per € 5.190.541 rispetto all'esercizio precedente, per effetto della differenza di valore tra l'ammontare dei costi sostenuti durante l'esercizio per l'avanzamento dei lavori e l'ammontare del

costo degli interventi ultimati, sempre durante l'esercizio, e trasferiti al conto fabbricati per la loro entrata in reddito.

Di seguito sono riportati, per ciascuna voce le variazioni e i movimenti verificatisi nel 2016:

VOCE	COSTO STORICO	AMM.TI AL 31.12.2015	VALORE AL 31.12.2015	INCREMENTI 2016	ALIENAZIONI E DECREMENTI 2016	AMM.TI DEL 2016	cessioni 2016	VALORE AL 31.12.2016
Terreni	7.532.576	414.308	7.118.268	3.843	17.772	- 22		7.104.361
Fabbricati	369.304.030	24.728.812	344.575.218	7.881.599	388.666	1.602.168	57.683	350.523.666
	-	-	-	-	-	-		-
Impianti e macchinari	48.462	28.391	20.071	1.543	-	6.047		15.567
Attrezzature	-	-	-	-	-	-		-
Altri beni (mobili, arredi, macc.elett. elettrom.)	1.633.969	1.555.336	78.633	42.410	22.799	32.102		66.142
	-	-	-	-	-	-		-
Immobilitazioni in corso e acconti	210.543.066	-	210.543.066	706.878	5.897.419	-		205.352.525
TOTALE	589.062.103	26.726.847	562.335.256	8.636.273	6.326.656	1.640.295	57.683	563.062.261

E' stata effettuata una rivalutazione ai sensi della L. 72/1983.

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

A fine esercizio risultano iscritte per un valore complessivo di € 219.962.

DESCRIZIONE	COSTO	ACQUISTI	VENDITE	SVALUTAZIONI	VALORE DI BILANCIO
Partecipazioni	0	0	0	0	0
Crediti	367.388	0	147.426	0	219.962
Altri titoli	0	0	0	0	0
TOTALE	367.388	0	147.426	0	219.962

Trattasi di crediti esigibili oltre l'esercizio successivo, di cui esigibili oltre i cinque anni € 16.989.

C - ATTIVO CIRCOLANTE

Rimanenze

Non sono presenti rimanenze finali secondo il criterio adottato ed esposto in precedenza, per cui i

beni patrimonio dell'Azienda, non costituiscono beni-merce (costruiti per la vendita) e non danno, pertanto, luogo a rimanenze.

Crediti

I crediti verso utenti e cessionari per canoni di locazione, servizi a rimborso e rate d'ammortamento sugli alloggi a riscatto ammontano ad € 5.060.051.

Il valore sopraindicato risulta al netto di € 3.784.312 quale fondo rischi per svalutazione crediti in previsione di un'eventuale inesigibilità futura degli stessi. L'ammontare lordo di tali crediti pari ad € 8.844.361,24 è stato adeguatamente illustrato nel paragrafo della morosità contenuto nella relazione sulla gestione.

I crediti per Gestione Speciale ammontano a € 155.651 e rappresentano le deduzioni ammissibili ai sensi della vigente normativa da contabilizzare nell'anno 2017 e di cui all'allegato relativo alla rendicontazione gestioni edilizia residenziale (c.d. gestione speciale già art. 10 DPR 1036/1972).

I crediti verso altri ammontano a complessivi € 17.892.627, compresi quelli relativi alla Gestione Speciale, da mettere in relazione con i debiti per gestione speciale che figurano tra le passività patrimoniali, rettificati per rischi di inesigibilità per € 143.442 e rilevano una diminuzione rispetto al precedente bilancio pari ad € 8.276.455 dovuto soprattutto all'incasso dei relativi finanziamenti erogati dalla R.U.

I crediti tributari ammontano ad € 1.201.407 costituiti dagli acconti versati nell'anno per IRES e IRAP non compensati con i relativi debiti di cui alla posta del passivo "debiti tributari".

Tra i crediti sono iscritte attività per imposte anticipate di € 1.233.943, originate da differenze temporanee scaturite da accantonamenti al fondo manutenzione stabili, al fondo accantonamento per rischi su cause legali, oneri futuri, nonché per svalutazione crediti.

Nel 2016 si è provveduto ad adeguare il credito per imposte anticipate per un importo in diminuzione di € 112.604 a seguito della variazione dell'aliquota IRES che dal 01/01/2017 è passata dal 13,75% al 12,00% ai sensi dell'art. 1, c. 61 della L. 28/12/2015, n. 208.

Nel complesso i crediti sono così costituiti:

VOCE	OLTRE L'ES. SUCC.	DAL 2° AL 5° ES. SUCC.	OLTRE IL 5° ES. SUCC.	AL 31.12.2016	AL 31.12.2015	DIFFERENZA
<u>Crediti verso utenti e assegnatari: *</u>	-	-		5.060.051	4.895.709	164.342
per canoni di locazione		-				
per servizi a rimborso		-				
corrispettivi gestione stabile		-	-			
per dilazioni			-			
da alienazioni		-	-			
cessionari per rate ammortamento		-	-			
mutuatari per rate ammortamento		-	-			
altri utenti		-	-			
per indennità di mora		-	-			
<u>Crediti per G.S. (c/150)</u>	-	-	-	155.651	167.040	- 11.389
	-	-	-			-
<u>Crediti verso altri</u>	-	-		17.892.627	26.169.082	- 8.276.455
Crediti per finanziamenti G.S. (C/130.600 - C/131.400 - c/132.600)	-	-	-	9.697.308	17.028.179	- 7.330.871
Diversi	-	-		8.195.319	9.140.903	- 945.584
	-	-	-			-
<u>Crediti tributari</u>	-	-	-	1.201.407	1.061.846	139.561
Erario per c/rit.	-	-	-			-
Erario per c/acconti IRES				1.000.910	749.058	251.852
Erario per c/acconti IRAP				200.497	274.704	- 74.207
Erario per IVA	-	-	-	-	38.084	- 38.084
IVA c/acquisti	-	-	-			-
<u>Imposte anticipate</u>	-	-	-	1.233.943	1.298.602	- 64.659
	-	-	-			-
TOTALE	-	-		25.543.679	33.592.279	- 8.048.600

ATTIVITÀ FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI

Risultano per un totale di € 21.101.124 con un aumento rispetto all'anno precedente di € 701.753 e sono costituite da certificati di investimento vari acquistati a seguito dell'estromissione degli IACP dal sistema di tesoreria unica, ex L. 720/84, secondo quanto disposto dal D.M. 28/10/1999 e con l'osservanza della circolare 14 ottobre 2000 del Ministero del Tesoro, per cui l'Azienda non è assoggettata alla normativa di cui all'art. 35, commi 8-13 del D.L. n. 1/2012.

DISPONIBILITÀ LIQUIDE

Tale voce espone un importo di € 23.292.109 rilevando un aumento di € 16.833.688 rispetto al precedente esercizio, dovuto per la maggior parte all'incasso dei finanziamenti in c/capitale erogati dalla R.U. per interventi di riqualificazione (POR FESR 2017-2013) e di ripristino di alloggi (L. 80/2014) e dall'accredito di alcuni certificati di investimento, di cui sopra, scaduti nel corso dell'anno e rientrati tra le disponibilità liquide dell'Azienda.

Nel dettaglio la composizione di detto importo è così rappresentata:

VOCE	AL 31.12.2016	AL 31.12.2015	DIFFERENZA
Depositi bancari e postali	23.292.109	6.458.421	16.833.688
Assegni	0	0	0
Denaro e valori in cassa	0	0	0
TOTALE	23.292.109	6.458.421	16.833.688

D - RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e i risconti attivi ammontano complessivamente a € 245.109 e risultano aumentati di € 80.663 rispetto al 31 dicembre 2015.

Gli stessi sono così composti:

Ratei attivi:

Interessi attivi su vari c/c	3.621
Partite varie interventi edilizi da liquidare	60.000
Clients c/fatture da emettere	37.048

Note credito fornitori da ricevere	22.595
Competenze Cer 1,50% da fatturare	11.852
Altri proventi e rimborsi diversi	18.450

Risconti attivi:

Assicurazioni varie	2.359
Costi anticipati	83.087
Postali e telefoniche	5.880
Abbonamenti e pubblicazioni varie	217

TOTALE 245.109

A - PATRIMONIO NETTO

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 il Patrimonio netto dell'azienda ha subito le seguenti variazioni:

VOCE	AL 31.12.2015	INCREMENTI	DECREME NTI	ACCANTOME NTO ESERCIZIO	UTILE ESERCIZI O	AL 31.12.2016
Capitale di dotazione	2.107.567	0	0	0	0	2.107.567
Riserve di rivalutazione	129.035	0	0	0	0	129.035
Fondo riserva legale	1.453.385	52.404	0	0	0	1.505.799
Riserve statutarie e regolamentari	11.530.798	671.660	0	0	0	12.202.458
Altre riserve	512.445	8.408.154	0	0	0	520.853.492
Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari			1.544.436			-1.544.436
Utile o perdite portate a nuovo	0	0	0	0	0	0
Utile d'esercizio	524.063	0	0	524.063	500.060	500.060
TOTALE	528.190.196	9.132.218	1.544.436	524.063	500.060	535.753.975

Le riserve di rivalutazione ammontanti complessivamente a € 129.035 sono così composte:

- riserva legge n. 74/1952 per € =
- riserva legge n. 576/1975 per € =
- riserva legge n. 72/1983 per € 129.035
- riserva legge n. 408/1990 per € =
- riserva legge n. 413/1991 per € =

Si noti il decremento di € 1.544.436, conseguente all'adeguamento contabile per effetto del nuovo schema di bilancio di cui al D.Lgs. 139/2015 che prevede la rappresentazione del valore negativo di mercato degli strumenti finanziari derivati sottoscritti, tra le riserve del patrimonio netto dello

stato patrimoniale con contropartita nel fondo rischi, tra le passività, denominato "Fondo strumenti finanziari derivati passivi"; nel caso dell'Ater trattasi di un'operazione di derivato (Swap) di copertura di mutuo passivo stipulato il 02/11/2006 per cofinanziamento di intervento edilizio in Perugia-Ferro di Cavallo presso lo studentato affittato ad ADISU.

PASSIVO

B - Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri, esposti in bilancio per complessivi € 28.950.779 sono così costituiti:

VOCE	AL 31.12.2015	INCREMENTI	UTILIZZI	RICLASSIFICAZIONI	AL 31.12.2016
Fondo per trattamento di quiescenza	-	-	-		-
Fondo per imposte TASI	357.452		-		357.452
Fondo per imposte I.M.U	650.080	-		168.161	481.919
Fondo per imposte e tasse future	370.000	208.147	538.096		40.051
Fondo strumenti finanz. derivati passivi	-	1.544.436			1.544.436
Altri fondi:	-	-	-		-
per manutenzione	2.430.693	1.539.114	499.189	200.000	3.270.618
ammortamento finanziario beni gratuitamente devolvibili	21.189.011	1.349.193	51.472		22.486.732
fondo oscillazione titoli	-	-	-		-
fondo oneri futuri CAUSE LEGALI	526.448	75.000	193.101		408.347
fondo oneri futuri	195.045	129.354	12.487		311.912
Fondo int. di mora v/ass.	59.950	2.247	12.885	-	49.312
TOTALE	25.778.680	4.847.491	1.307.230	368.161	28.950.779

C - Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il fondo ammonta a € 1.649.797 (di cui € 633.102 presso l'INPS secondo le vigenti disposizioni da applicare alle aziende che superano i 50 dipendenti), con un aumento rispetto al precedente esercizio di € 49.374.

Nel corso dell'anno sono state accantonate a tale fondo complessivamente € 162.922 in conformità alle previsioni di legge; a fronte di detto accantonamento occorre evidenziare l'utilizzo di

parte del fondo per € 47.135 per erogazione di anticipazione a n. 4 dipendenti, oltre a € 23.066 per versamenti al fondo di previdenza integrativa contrattuale e € 43.347 per erogazione TFR a saldo a n. 1 dipendente cessato dal servizio.

D - DEBITI

I debiti esistenti a carico dell'azienda ammontano complessivamente a € 66.392.635, con una diminuzione nel corso dell'esercizio di € 572.144.

VOCE	AL 31.12.2016	AL 31.12.2015	DIFFERENZA
Verso Banche e Posta	-	-	
Mutui	23.481.700	24.669.954	- 1.188.254
Acconti	75.939	157.610	- 81.671
Fornitori	1.706.970	1.730.417	- 23.447
per Gestioni Speciali	33.819.910	33.188.175	631.735
destinati finalità L.513	-	-	-
destinati finalità L.560	-	-	-
non destinati alle finalità	-	-	-
tributari	1.198.673	1.310.767	- 112.094
previdenziali	3.254	3.254	-
altri debiti	6.106.189	5.904.602	201.587
TOTALE	66.392.635	66.964.779	- 572.144

Al riguardo si forniscono le seguenti precisazioni:

Non si rilevano debiti nei c/c bancari e postali.

I mutui che esprimono debiti esigibili oltre l'esercizio successivo, espongono un saldo di € 23.481.700, con una diminuzione di € 1.188.254 pari al pagamento delle quote capitale sui mutui già in ammortamento, di cui con scadenza oltre i 5 anni € 16.565.064; a fronte dei mutui di cui alla tabella sopra riportata, le garanzie concesse consistono in delegazioni di pagamento, a favore delle varie banche mutuanti, disposte dall'Azienda al proprio Istituto di credito Tesoriere, a valere sulle proprie entrate di competenza.

Gli acconti registrano l'importo di € 75.939.

I debiti verso i fornitori ammontano a complessivi € 1.706.970 e comprendono anche il conto fornitori c/fatture da ricevere per € 594.946; rispetto al bilancio precedente, si rileva una diminuzione € 23.447.

I debiti per Gestione Speciale rappresentano la gestione dei finanziamenti e dei rientri di cui all'art.10 D.P.R. 1036/72 e art.25 L.513/77.

I debiti tributari sono iscritti per l'importo di € 1.198.673 al lordo dei relativi acconti.

I debiti verso gli Enti previdenziali di € 3.254 sono costituiti da importi iscritti per debiti maturati nel periodo di trapasso dal sistema di riscossione tramite ruoli annuali, a quello delle riscossioni con distinte mensili.

Gli altri debiti ammontano a € 6.106.189 e registrano un aumento di € 201.587 rispetto al 31 dicembre 2015.

Il dettaglio degli altri debiti è così composto:

- Depositi cauzionali	€	1.077.501
- Personale c/retribuzioni	€	-
- Debiti diversi quota residuale Gestione alloggi comunali	€	536.444
- Debiti vari per versamenti da inquilini non dovuti	€	8.977
- Alloggi e locali c/prezzo	€	9.135
- Debiti v/comuni morosità gestione alloggi	€	1.132.610
- Debiti vari e contabilizzazioni ante 1987	€	2.445.955
- Debiti finanz. interv. G.O.	€	<u>895.567</u>
	€	6.106.189

E - RATEI E RISCONTI PASSIVI

Detta voce espone un valore complessivamente pari a € 834.517; la variazione negativa in confronto al precedente saldo al 31/12/2015 risulta di € 62.834.

Il dettaglio è così composto:

Ratei e risconti passivi

c/c postale	152
Creditori vari per spese da liquidare	342.859
Dipend.ti retrib./miss./trasf./produtt.	353.135
Amministr./sindaci/organismo di vigilanza	6.574
Enti previdenziali	100.044
Oneri tenuta c/c bancari e postali	522
Interessi attivi anticipati	18.308

Altre spese tecniche

12.923

TOTALE

834.517

Le variazioni più significative sono relative ad interessi attivi anticipati su depositi bancari (- € 165.000 circa) e a spese da liquidare ai dipendenti e enti previdenziali (+€ 35.000), oltre a creditori diversi (+ € 56.000 circa).

CONTI D'ORDINE

Dal 01/01/2016 i conti di ordine non sono più rappresentati nel nuovo schema di bilancio di cui al D.Lgs. 139/2015.

RICAVI E COSTI DI ESERCIZIO

In sede di analisi del conto economico ci si soffermerà su talune voci che necessitano di un apposito commento.

A - VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione realizzato nel 2016 ammonta a € 19.307.611 e registra un aumento di € 397.973 che viene analizzato in dettaglio nelle tabelle di seguito riportate.

Da precisare che nel valore della produzione è confluito l'importo di cui alla lettera E 20 (proventi straordinari) del Bilancio al 31/12/2015, come stabilito dal D.Lgs 139/2015, di cui ai conti C7.860.200 e C8.870 per l'importo di € 1.591.285 e € 399.297 rispettivamente al 31/12/2016 e al 31/12/2015, compresi tra i rimborsi e proventi diversi al numero A)5 e alla tabella di seguito riportata relativa agli altri ricavi e proventi.

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

I ricavi delle vendite e delle prestazioni di servizi ammontano complessivamente a € 16.944.433 con una diminuzione rispetto al 2015 di € 1.107.393.

Si fornisce la ripartizione dei suddetti ricavi e prestazioni per categorie o settori di attività:

VOCE	AL 31.12.2016	AL 31.12.2015	VARIAZIONI
Ricavi vendite locali	40.369	1.500	38.869
Canoni di locazione	14.939.645	15.471.370	-531.725
Canoni diversi	228	228	0
Rimborsi e proventi per amministrazione stabili	1.100.949	1.098.808	2.141
Rimborsi e proventi per manutenzione stabili	70.955	132.015	-61.060
Corrispettivi per servizi a rimborso	124.864	105.328	19.536
Corrispettivi tecnici per interventi edilizi	667.423	1.242.577	-575.154
TOTALE	16.944.433	18.051.826	-1.107.393

Da notare la diminuzione di circa € 575.000 alla voce dei corrispettivi tecnici per interventi edilizi in conseguenza dei minori lavori effettuati nell'anno.

Per un'approfondita analisi sull'argomento dei canoni di locazione che registrano una diminuzione di circa € 531.000, si rimanda alle maggiori specifiche su questa voce fornite dalla Relazione sulla Gestione nell'apposito paragrafo.

Variazione delle rimanenze e dei lavori in corso su ordinazione

Il bilancio dell'Azienda non rappresenta le rimanenze di lavori in corso su ordinazione né di prodotti in corso di lavorazione in quanto non ha effettuato alcun intervento costruttivo per la vendita.

Incrementi di immobilizzazioni per lavori

Nel presente bilancio non sono stati rilevati incrementi patrimoniali di immobilizzazioni per lavori interni.

ALTRI RICAVI E PROVENTI

Gli altri ricavi e proventi ammontano a € 2.363.178 registrando un aumento di € 1.505.366 rispetto al passato esercizio, tale aumento per la quota di € 1.191.988 è dovuto all'inclusione in questa parte del bilancio dei proventi straordinari voce E 20 al 31/12/2015, ai sensi del D.Lgs 139/2015, come detto anche in precedenza.

Si riportano qui di seguito le componenti più rilevanti di tale voce:

VOCE	AL 31.12.2016	AL 31.12.2015	VARIAZIONI
Rimborsi e proventi diversi	1.796.631	287.728	1.508.903
sopravenienze e insussitenze di passivo *		399.297	-399.297
Rimborsi dallo Stato CER per G.S.	155.652	167.040	-11.388
Plusvalenze di alienazione di beni patrimoniali			0
Contributo dello Stato c/esercizio	917	3.747	-2.830
Contributo di altri Enti c/esercizio	409.978		409.978
TOTALE	2.363.178	857.812	1.505.366

* per riconciliazione importo es.2015 proveniente da lett. E 20 eliminata

La variazione in aumento nella voce rimborsi e proventi diversi è dovuta, oltre che all'inclusione delle categorie E20, come sopra specificato, a maggiori contributi in c/esercizio erogati nel corso dell'anno 2016 e maggiori compensi per estinzione del diritto di prelazione ai sensi dell'art. 1 c.25 della legge 560/1993.

B - COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi della produzione sono pari a complessivi € 17.506.767 registrando un aumento di € 614.870 rispetto al precedente esercizio, con specifica delle variazioni riportata negli schemi che seguono.

Da precisare che nel valore della produzione è confluito l'importo di cui alla lettera E 21 (oneri straordinari) del Bilancio al 31/12/2015, come stabilito dal D.Lgs 139/2015, di cui ai conti A8.670 B1.690 e B2.700 per l'importo di € 1.912.755 e € 83.830, rispettivamente al 31/12/2016 e al 31/12/2015, compresi tra gli oneri diversi di gestione.

COSTI PER MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE DI CONSUMO E MERCI

Detti costi ammontano complessivamente a € 250 e si riferiscono ad esigui acquisti di materiali di consumo vari.

COSTI PER SERVIZI

I costi per servizi esposti in bilancio ammontano a € 3.645.462 registrando una diminuzione di € 895.836 in confronto a quanto riportato nel precedente bilancio.

Di seguito si evidenziano le voci di dettaglio:

VOCE	AL 31.12.2016	AL 31.12.2015	VARIAZIONI
Spese generali	592.406	553.400	39.006
Spese di amministrazione stabili	1.182.039	1.168.060	13.979
Spese di manutenzione stabili	1.607.386	2.627.194	-1.019.808
Spese per servizi a rimborso	93.753	80.917	12.836
Spese per interventi edilizi	169.878	111.727	58.151
TOTALE	3.645.462	4.541.298	-895.836

Si noti in particolare la diminuzione di € 1.019.808 della voce per manutenzione degli stabili, in parte compensata dall'aumento registrato alla voce A7.660.300.00001 per accantonamenti relativi a manutenzione, mentre per il residuo importo della diminuzione trattasi di effettiva minor previsione per tale voce, dovuta al finanziamento di cui alla L. 80/2014; si noti anche l' aumento della voce spese per interventi edilizi relativa alle spese di progettazione.

Le spese per servizi a rimborso sono correlate al relativo importo tra i ricavi del valore della produzione.

COSTI PER GODIMENTO DI BENI DI TERZI

Nel presente bilancio sono presenti tali costi per € 70.092, con un aumento rispetto all'anno precedente di € 3.496, riferito alla voce canoni di noleggio a lungo termine, quale modalità di esercizio del parco auto ritenuta la più opportuna da utilizzare.

COSTI PER IL PERSONALE

Detti costi, dell'importo complessivo di € 3.633.955 sono aumentati di € 184.455 per effetto di maggiori oneri per contributi di malattia e maternità pagati dall'1/1/2016 e per incentivi ex art. 91, D.Lgs 163/2006.

Il dettaglio di detta posta è così riportato nel conto economico:

- salari e stipendi	€ 2.322.922 (- 171.815 rispetto al 31/12/2015)
- oneri sociali	€ 710.281 (+ 47.352 rispetto al 31/12/2015)
- trattamento di fine rapporto	€ 158.413 (- 12.827 rispetto al 31/12/2015)
- altri oneri	€ <u>442.339</u> (+321.745 rispetto al 31/12/2015)
Totale	€ 3.633.955

Nel prospetto che segue si riportano, in forma dettagliata, i dati relativi alla consistenza del personale nelle due U.O. al 31 dicembre 2016, che risulta di complessive n. 57 unità.

Area/Livello CCNL Federcasa	Personale in servizio ATER UMBRIA
Dirigenza	2
Q1	4
Q2	5
A1	3
A2	8
A3	12
B1	10
B2	2
B3	8 di cui 4 a t.d.
C1	0
C2	3 di cui 1 a t.d.
TOTALE	57 di cui 5 a t.d.

AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali ammontano a € 47.116 e sono relativi alla voce B3 dell'attivo inerente le spese per procedure automatizzate.

Per ulteriori dettagli in merito si rinvia a quanto detto in sede di analisi della voce "immobilizzazioni immateriali dello Stato Patrimoniale".

Nell'esercizio, gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali effettuati, ammontano a € 1.640.298 come evidenziato nel prospetto riportato in sede di illustrazione della voce "Immobilizzazioni materiali", con applicazione per i fabbricati strumentali della riduzione per aree del 20% del valore ammortizzabile, secondo le disposizioni in materia di cui al D.L. 223/2006, D.L. 262/2006 e D.L. 118/2007.

Nel corso dell'esercizio non sono state effettuate svalutazioni di immobilizzazioni.

Nel corso dell'esercizio non sono state effettuate svalutazioni dei crediti.

Parimenti non si è provveduto ad alcuna svalutazione delle disponibilità liquide.

VARIAZIONI DELLE RIMANENZE

Il bilancio dell'Azienda non rappresenta le rimanenze di lavori in corso su ordinazione né di prodotti in corso di lavorazione in quanto non ha effettuato alcun intervento costruttivo per la vendita.

ACCANTONAMENTO PER RISCHI

L'accantonamento di esercizio per svalutazione dei crediti verso gli utenti compresi nell'attivo circolante, ammonta a € 580.000, a fronte della presunta inesigibilità dei canoni e dei servizi, costituite come posta rettificativa dei crediti stessi (esposti nell'attivo circolante).

Un ulteriore importo di € 75.000 è stato accantonato per la possibile regolarizzazione verso l'INPS di oneri contributivi di malattia e maternità sulle spese del personale fino al 31/12/2015, € 2.246 per accantonamento al fondo rischi su indennità di mora, oltre a € 79.354 per futuri oneri relativi ad incarichi professionali e per rischi futuri per cause legali su interventi edilizi.

ALTRI ACCANTONAMENTI

La voce espone un importo di € 2.604.547 relativo per € 1.349.193 alla "ricostituzione finanziaria" del valore dei beni gratuitamente devolvibili mediante accantonamenti annuali a titolo di "ammortamento finanziario", per € 1.205.354 (+513.185 rispetto all'importo al 31/12/2015) relativo all'accantonamento al fondo manutenzione, oltre ad € 50.000 per accantonamento al Fondo oneri per rinnovo CCNL scaduto il 31/12/2015.

Si può dettagliare l'importo di € 1.205.354 come segue:

- € 246.279 per i lavori di manutenzione affidati mediante appalti "aperti", secondo la vigente disciplina legislativa, impegnati nell'esercizio 2016 i cui lavori saranno eseguiti nel corso del 2017;
- € 889.075 per lavori di manutenzione e/o ristrutturazione di stabili che consentirà di effettuare gli interventi che si renderanno necessari nel corso del 2017;
- € 70.000 per manutenzione sede.

ONERI DIVERSI DI GESTIONE

Tale posta è iscritta in bilancio per un valore di € 5.128.447.

Al suo interno una delle componenti più rilevanti è rappresentata dalla quota di eccedenza costi/ricavi degli alloggi di edilizia sovvenzionata calcolate ai sensi della vigente normativa contenuta nell'art. 13 della LR 23/2003 e succ. mod., pari ad € 1.864.527, di cui all'apposita tabella al paragrafo "Monte canoni" contenuta nella relazione sulla gestione.

Altre componenti importanti non collegate con importi relativi ai ricavi sono le seguenti:

- contributi associativi diversi	€	25.778
- spese sociali e per l'informazione dell'utenza	€	26.356
- Registro, bollo e altre imposte	€	166.448
- I.V.A. indetraibile pro-rata	€	342.817

- Imposte IMU, TASI e TARI

€ 635.115

Si notino, come già prima precisato, le voci A8.670, B1.690 e B2.700 per un totale di € 1.912.755 e € 83.834, rispettivamente al 31/12/2016 e al 31/12/2015, provenienti dalla categoria E21 al 31/12/2015 e ora qui ricomprese per effetto della variazione allo schema di bilancio CEE stabilita dal D.Lgs 139/2015 che ha eliminato le componenti straordinarie del Conto Economico di cui all'art. 2425 del Codice Civile.

C - PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

La parte relativa agli altri proventi finanziari comprende gli interessi e proventi percepiti su titoli e crediti iscritti nell'attivo circolante per € 443.369, oltre ad € 48.493 per interessi sui conti di tesoreria e postali; l'importo di altri proventi diversi dai precedenti ammontano ad € 40.786 per un totale complessivo di proventi finanziari di € 532.648, con il seguente dettaglio:

VOCE	AL 31.12.2016	AL 31.12.2015	VARIAZIONI
Interessi attivi bancari	19		19
Interessi attivi postali		240	-240
Interessi attivi tesoreria	48.474	85.327	-36.853
Interessi su titoli emessi dallo Stato			0
Interessi su obbligazioni	35.000	20.000	15.000
Interessi su altri titoli a reddito fisso	408.369	319.782	88.587
Proventi da titoli iscritti nell'attivo circolante			0
Interessi attivi diversi	13	13	0
Interessi da assegnatari	12.885	23.128	-10.243
Contributi dallo Stato c/interessi su mutui			0
Contributi di altri Enti c/interessi su mutui	27.888	27.888	0
TOTALE	532.648	476.378	56.270

Gli interessi su mutui ed altri oneri finanziari sostenuti dall'Azienda nell'esercizio ammontano ad € 658.379, quali risultanti dal seguente prospetto:

VOCE	AL 31.12.2016	AL 31.12.2015	VARIAZIONI
Interessi su debiti diversi	544	4.944	-4.400
Interessi su mutui	657.835	728.989	-71.154
TOTALE	658.379	733.933	-75.554

D - RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITÀ FINANZIARIE

Non sono state effettuate rettifiche di valore di attività finanziarie.

I PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI di cui alla lettera E sono stati eliminati dallo schema di bilancio CEE dal 01/01/2016, ai sensi del D.Lgs 139/2016, come più volte ripetuto nel corso della presente relazione.

IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

Ammontano a complessivi € 1.175.053 di cui € 1.209.503 per IRES, € 281.914 per IRAP, ridotte di € 316.364 per imposte anticipate su oneri la cui competenza temporale (deducibilità fiscale) è rinviata agli esercizi futuri.

Ai sensi dell'art. 2427, punto 14, si fornisce il seguente prospetto, contenente la descrizione delle differenze temporanee tra utile civilistico e reddito imponibile che hanno comportato la rilevazione di imposte anticipate per € 316.364, di cui alla voce C II 5-ter dello Stato patrimoniale e alla voce 20 del conto economico:

AMMONTARE DELLE DIFFERENZE TEMPORANEE:

Descrizione	2016
Totale differenze temporanee imponibili	
IRES differita	
IRAP differita	
Imposte differite totali	
Fondo imprevisti e tasse future	
Accantonamento rischi su crediti	580.000
Accantonamento manutenzione stabili	1.205.354
Accantonamento rischi per cause legali	75.000
Fondi oneri futuri	129.355
Totale differenze temporanee deducibili	1.989.709
IRES anticipata	238.765
IRAP anticipata	77.599
Imposte anticipate totali	316.364

Si forniscono inoltre i seguenti prospetti riassuntivi relativi ai crediti per imposte anticipate e alle imposte correnti sul reddito dell'esercizio.

Attivo	C	II	5-ter	Crediti per Imposte Anticipate	saldo al 31/12/2015	incrementi		decrementi		saldo al 31/12/2016
						per accanton amenti	per ricostit uz.fondo man. 2013	per utilizzo fondi	per cong. variaz. % Ires dal 13,75% al 12%	
				CREDITI PER I.R.A.P.	286.475	77.599		68.160		295.914
				CREDITI PER I.R.E.S.	1.012.127	238.765	40.051	240.310	112.604	938.029
				TOTALE CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE	1.298.602	316.364	40.051	308.470	112.604	1.233.943

C/E	20)	Imposte sul reddito dell'esercizio	I.R.E.S.	I.R.A.P.	Totale
		Imposte correnti	969.193	213.754	1.182.947
		Utilizzo imposte anticipate	240.310	68.160	308.470
		Rilievo imposte anticipate	-238.765	-77.599	-316.364
		TOTALE IMPOSTE D'ESERCIZIO	970.738	204.315	1.175.053

RISULTATO DI ESERCIZIO

Il risultato dell'esercizio 2016 viene determinato in € 500.060, con una variazione contabile netta negativa rispetto al 2015 di € 24.003, poiché tale ultimo esercizio chiudeva con un utile d'esercizio di € 524.063 (€ 524.067 nel bilancio al 31/12/2015 per effetto di arrotondamenti all'unità di Euro effettuati dalla nuova procedura di contabilità per un totale di € 4).

F.to IL PRESIDENTE

(Dr. Alessandro Almadori)

Terni, li 26/06/2017

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE AL BILANCIO CHIUSO

AL 31 DICEMBRE 2016

Il Collegio Sindacale nel corso dell'esercizio chiuso il 31 dicembre 2016 ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg., c.c. sia quelle previste dall'art. 2409 - bis, c.c. . La presente relazione unitaria contiene nella sezione A) la "Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39" e nella sezione B) la "Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c."

A) RELAZIONE DEL REVISORE INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ART. 14 DEL D.LGS. 27 GENNAIO 2010, N. 39

Relazione sul bilancio d'esercizio

Abbiamo svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio di ATER UMBRIA Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale della Regione Umbria, d'ora in avanti ATER, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2016, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

Il progetto di bilancio, in merito al quale riferiamo, evidenzia un utile di esercizio di € 500.060, e si riassume nei seguenti dati:

STATO PATRIMONIALE		
<i>B I</i>	- Immobilizzazioni Immateriali	€ 117.459,00
<i>B II</i>	- Immobilizzazioni Materiali	€ 563.062.261,00
<i>B III</i>	- Immobilizzazioni Finanziarie	€ 219.962,00
<i>C II</i>	- Crediti	€ 25.543.679,00
<i>C III</i>	- Attività finanz. che non costituiscono immobiliz.	€ 21.101.124,00
<i>C IV</i>	- Disponibilità liquide	€ 23.292.109,00
<i>D I</i>	- Ratei e risconti attivi	€ 245.109,00
TOTALE ATTIVO		€ 633.581.703,00
<i>A</i>	- Patrimonio Netto	€ 535.253.915,00
	Utile di Esercizio	€ 500.060,00
<i>B</i>	- Fondi per Rischi ed oneri	€ 28.950.779,00
<i>C</i>	- Trattamento di fine rapporto di lavoro	€ 1.649.797,00
<i>D</i>	- Debiti	€ 66.392.635,00
<i>E</i>	- Ratei e risconti Passivi	€ 834.517,00
TOTALE PASSIVO		€ 633.581.703,00

CONTO ECONOMICO	
<i>A 1) - Ricavi delle vendite e delle prestazioni</i>	<i>16.944.433</i>
<i>A 5) - Altri Ricavi e proventi</i>	<i>2.363.178</i>
<i>Totale Valore della Produzione A)</i>	<i>19.307.611</i>
<i>B 6) - Costi per materie prime, sussid .e merci</i>	<i>250</i>
<i>B 7) - Costi per servizi</i>	<i>3.645.462</i>
<i>B 8) - Costi per godimento di beni</i>	<i>70.092</i>
<i>B 9) - Costi per il personale</i>	<i>3.633.955</i>
<i>B 10) - Ammortamento e svalutazioni</i>	<i>1.687.414</i>
<i>B 12) - Accantonamento per rischi</i>	<i>736.600</i>
<i>B 13) - Altri Accantonamenti</i>	<i>2.604.547</i>
<i>B 14) - Oneri diversi di gestione</i>	<i>5.128.447</i>
<i>Totale Costi della Produzione B)</i>	<i>17.506.767</i>
<i>Differenza fra valore e costo della produz. A-B</i>	<i>1.800.844</i>
<i>C 16) - Altri proventi finanziari</i>	<i>532.648</i>
<i>C 17) - Interessi ed altri oneri finanziari</i>	<i>- 658.379</i>
<i>Totale Proventi e Oneri Finanziari</i>	<i>- 125.731</i>
<i>Risultato prima delle Imposte</i>	<i>1.675.113</i>
<i>G - Imposte sul reddito d' esercizio</i>	<i>- 1.175.053</i>
<i>RISULTATO DI ESERCIZIO</i>	<i>500.060</i>

Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Responsabilità del revisore

È nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione legale. Abbiamo svolto la revisione legale in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. n. 39/2010. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione legale al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi.

La revisione legale comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione legale comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della rappresentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Giudizio

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria di ATER UMBRIA al 31 dicembre 2016, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio

Abbiamo svolto le procedure indicate nei principi di revisione al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione, la cui responsabilità compete agli amministratori, con il bilancio d'esercizio di ATER UMBRIA al 31 dicembre 2016. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2016.

B) RELAZIONE AI SENSI DELL'ART. 2429, COMMA 2, C.C.

B1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss., c.c.

Conoscenza dell'Ente, valutazione dei rischi e rapporto sugli incarichi affidati.

Dato atto della conoscenza che il Collegio Sindacale dichiara di avere in merito all'Ente per quanto concerne la tipologia dell'attività svolta e la sua struttura organizzativa e contabile, e tenendo anche conto delle dimensioni e delle problematiche dell'azienda, viene ribadito che la fase di "pianificazione" dell'attività di vigilanza - nella quale occorre valutare i rischi intrinseci e le criticità rispetto ai due parametri sopra citati - è stata attuata mediante il riscontro positivo rispetto a quanto già conosciuto in base alle informazioni acquisite nel tempo.

È stato, quindi, possibile confermare che l'attività tipica svolta dall'Ente non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto dall'oggetto sociale.

Quanto sopra constatato risulta indirettamente confermato dal confronto delle risultanze dei valori espressi nel conto economico per gli ultimi due esercizi. È inoltre possibile rilevare come l'Ente abbia operato nel 2016 in termini confrontabili con l'esercizio precedente e, di conseguenza, i controlli si sono svolti su tali presupposti avendo verificato la sostanziale confrontabilità dei valori e dei risultati con quelli dell'esercizio precedente.

La presente relazione riassume, quindi, l'attività concernente l'informativa prevista dall'art. 2429, comma 2, c.c. e più precisamente:

- sui risultati dell'esercizio sociale;
- sull'attività svolta nell'adempimento dei doveri previsti dalla norma;
- sulle osservazioni e le proposte in ordine al bilancio, con particolare riferimento all'eventuale utilizzo da parte degli amministratori della deroga di cui all'art. 2423, comma 4, c.c.;
- sull'eventuale ricevimento di denunce da parte dei soci di cui all'art. 2408 c.c.

Le attività svolte dal Collegio Sindacale hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale, l'intero esercizio e nel corso dell'esercizio stesso si sono regolarmente tenute le riunioni di cui all'art. 2404 c.c., e di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali debitamente sottoscritti.

Attività svolta

Durante le verifiche periodiche, il Collegio Sindacale ha preso conoscenza dell'evoluzione dell'attività svolta dall'Ente, ponendo particolare attenzione alle problematiche di natura contingente e/o straordinaria al fine di individuarne l'impatto economico e finanziario sul risultato di esercizio e sulla struttura patrimoniale, nonché gli eventuali rischi.

Il Collegio Sindacale ha quindi periodicamente valutato l'adeguatezza della struttura organizzativa e funzionale dell'impresa e delle sue eventuali mutazioni rispetto alle esigenze minime postulate dall'andamento della gestione. I rapporti con le persone operanti nella citata struttura - organo amministrativo, dipendenti e consulenti esterni - si sono ispirati alla reciproca collaborazione nel rispetto dei ruoli a ciascuno affidati, avendo chiarito quelli del collegio sindacale.

Per tutta la durata dell'esercizio si è potuto riscontrare che il personale incaricato della rilevazione dei fatti aziendali non è sostanzialmente mutato rispetto all'esercizio precedente, ed il livello della sua preparazione tecnica resta adeguato rispetto alla tipologia dei fatti aziendali ordinari da rilevare, e può vantare una sufficiente conoscenza delle problematiche aziendali.

Le informazioni richieste dall'art. 2381 comma 5 sono state fornite dagli Amministratori e dal Direttore in occasione delle riunioni programmate, ed altresì in occasione di contatti/flussi informativi telefonici e informatici, ed è stato quindi rispettato nella sostanza e nella forma quanto imposto dalla citata norma.

In conclusione, per quanto è stato possibile riscontrare durante l'attività svolta nell'esercizio, il Collegio Sindacale può affermare che:

- le decisioni assunte dagli amministratori sono state conformi alla legge e allo statuto sociale e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio sociale;
- sono state acquisite le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dall'Ente;
- le operazioni poste in essere sono state anch'esse conformi alla legge e allo statuto sociale e non tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo dell'Ente, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;
- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi fatti significativi - oltre quelli già esposti nella nota integrativa e/o relazione sulla gestione - tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;
- non si è dovuto intervenire per omissioni degli amministratori ai sensi dell'art. 2406 c.c.;
- non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c.;
- non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c.

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa.

Inoltre gli amministratori hanno predisposto la relazione sulla gestione di cui all'art. 2428 c.c.

Tali documenti sono stati consegnati al collegio sindacale in tempo utile affinché siano depositati presso la sede dell'Ente corredati dalla presente relazione, e ciò indipendentemente dal termine previsto dall'art. 2429, comma 1, c.c.

È stato, quindi, esaminato il progetto di bilancio, in merito al quale sono fornite ancora le seguenti ulteriori informazioni:

- i criteri utilizzati nella redazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2016 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio;
- è stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- è stata verificata l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;

- gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 4, c.c.;
- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del collegio sindacale e a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;
- ai sensi dell'art. 2426, n. 6, c.c. il collegio sindacale ha preso atto che non esiste alcun valore di avviamento iscritto alla voce B-I-5) dell'attivo dello stato patrimoniale;
- per quanto riguarda le informazioni sugli strumenti finanziari derivati e la loro iscrizione in bilancio come disposta dal D.Lgs. 139/2015, si prende atto di quanto riportato in merito nella relazione sulla gestione e nella nota integrativa;
- le informazioni sulle garanzie rilasciate risultano esaurientemente illustrate.

Per quanto riguarda ulteriori argomenti che si ritiene di evidenziare, anche tenuto conto delle caratteristiche dell'Ente, è stata verificata la svalutazione effettuata dall'Azienda al fine di ricondurre il valore nominale dei crediti al loro valore di presumibile realizzo: l'esame svolto, che ha considerato anche l'entità complessiva raggiunta dal Fondo pari ad € 3.784.312, ha condotto a ritenere correttamente stimato l'accantonamento 2016 effettuato dal Consiglio di Amministrazione nell'esercizio in corso, pari ad € 580.000, secondo i criteri descritti nella relazione sulla gestione. In Nota Integrativa è specificamente indicata la parte di crediti afferenti la gestione speciale. Si evidenzia che l'entità del Fondo è ampiamente conforme a quanto previsto dal regolamento di cui alla D.C.A. n. 77 del 27/12/2012.

Non abbiamo ulteriori osservazioni da riferire, ad eccezione del fatto che anche quest'anno il bilancio risulta approvato nel più lungo termine consentito dal codice civile (180 giorni dalla chiusura dell'esercizio), per la medesima motivazione già addotta l'anno precedente (cambiamento del software gestionale a partire dal 01/01/2016, con conseguenti molteplici attività di importazione dei dati dalla procedura in uso fino al 31/12/2015, di cui alcune ancora oggi in corso di esecuzione). Ciò ha comportato l'esigenza - correttamente deliberata in CDA - di un maggior tempo a disposizione per la redazione ed approvazione del bilancio di esercizio 2016.

Risultato dell'esercizio sociale

Il risultato netto accertato dagli Amministratori relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro € 500.060.

Il Collegio Sindacale concorda con la proposta di destinazione del risultato di esercizio alle riserve dell'utile di esercizio, come fatta dagli Amministratori.

I risultati della revisione legale del bilancio da noi svolta sono contenuti nella sezione A della presente relazione.

B3) Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività svolta, il Collegio Sindacale non rileva cause ostantive all'approvazione del bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, così come redatto dagli Amministratori.

Perugia, 27 giugno 2017

Il Collegio Sindacale

F.to Il Presidente Leonardo Falchetti

F.to I Sindaci Effettivi Anna Maria Baroni

Claudio Colonna

and the other two authors were involved in the development of the instrument. The instrument was developed through a series of focus group discussions with 10 young people (aged 16–18) who were interviewed about their experiences of using the Internet. The instrument was then piloted with a group of 10 young people (aged 16–18) who were interviewed about their experiences of using the Internet. The instrument was then revised and used in the main study.

The instrument was developed through a series of focus group discussions with 10 young people (aged 16–18) who were interviewed about their experiences of using the Internet. The instrument was then piloted with a group of 10 young people (aged 16–18) who were interviewed about their experiences of using the Internet. The instrument was then revised and used in the main study.

The instrument was developed through a series of focus group discussions with 10 young people (aged 16–18) who were interviewed about their experiences of using the Internet. The instrument was then piloted with a group of 10 young people (aged 16–18) who were interviewed about their experiences of using the Internet. The instrument was then revised and used in the main study.

The instrument was developed through a series of focus group discussions with 10 young people (aged 16–18) who were interviewed about their experiences of using the Internet. The instrument was then piloted with a group of 10 young people (aged 16–18) who were interviewed about their experiences of using the Internet. The instrument was then revised and used in the main study.

The instrument was developed through a series of focus group discussions with 10 young people (aged 16–18) who were interviewed about their experiences of using the Internet. The instrument was then piloted with a group of 10 young people (aged 16–18) who were interviewed about their experiences of using the Internet. The instrument was then revised and used in the main study.

The instrument was developed through a series of focus group discussions with 10 young people (aged 16–18) who were interviewed about their experiences of using the Internet. The instrument was then piloted with a group of 10 young people (aged 16–18) who were interviewed about their experiences of using the Internet. The instrument was then revised and used in the main study.

The instrument was developed through a series of focus group discussions with 10 young people (aged 16–18) who were interviewed about their experiences of using the Internet. The instrument was then piloted with a group of 10 young people (aged 16–18) who were interviewed about their experiences of using the Internet. The instrument was then revised and used in the main study.

The instrument was developed through a series of focus group discussions with 10 young people (aged 16–18) who were interviewed about their experiences of using the Internet. The instrument was then piloted with a group of 10 young people (aged 16–18) who were interviewed about their experiences of using the Internet. The instrument was then revised and used in the main study.